

## **CITTA' DI AVIGLIANA**



### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PARTE PRIMA**

Tavole Coordinate al 31/12/2015 - Var. 52

**Direttore Area  
Urbanistica - Edilizia Privata**

Geom. ROSSO Luca

**Direttore Area LL.PP.  
Tecnico Manutentiva e  
Ambiente**

Arch. CALIGARIS Paolo

### **NORME GENERALI**

## **NORME GENERALI**



## **INDICE della PARTE PRIMA delle NTA**

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

- ART. 1 - Finalità, obiettivi, criteri informativi del Piano  
Regolatore Generale
- ART. 2 - Contenuti, efficacia, campo di applicazione, elementi  
costituiti Del P.R.G.
- ART. 3 - Definizioni e tipologie di intervento

### **TITOLO II - NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO**

- ART. 4 - Criteri per l'attuazione del P.R.G.
- ART. 5 - Programmi e strumenti di attuazione
- ART. 6 - Opere soggette a Permesso di costruire e DIA
- ART. 7 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici
- ART. 8 - Utilizzazione del suolo

### **TITOLO III - PRESCRIZIONE PER LE DESTINAZIONI D'USO, LE MODALITA' ED I TIPI DI INTERVENTO**

- ART. 9 - Classificazione ed individuazione delle aree e dei  
corrispondenti ambiti normativi
- ART. 10 - Classificazione delle attività e degli usi del suolo
- ART. 11 - Prescrizioni relative alle strade e ai percorsi  
Pedonali e ciclabili
- ART. 12 - Prescrizioni relative alle distanze ed agli allineamenti
- ART. 12.1 - Distanze da strade extraurbane
- ART. 12.2 - Distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali
- ART. 12.3 - Allineamenti stradali
- ART. 12.4 - Distanza tra fabbricati
- ART. 12.5 - Distanza dai confini
- ART. 13 - Prescrizioni relative alle fasce di rispetto

- ART. 14 - Insediamenti residenziali: condizioni di ammissibilità degli interventi
- ART. 15 - Insediamenti residenziali: definizione degli ambiti normativi
- ART. 16 - Insediamenti residenziali: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento
- ART. 17 - Insediamenti terziari, insediamenti commerciali e insediamenti di esercizi di somministrazione alimenti e bevande: Condizioni di ammissibilità degli interventi
- ART. 17.1 -
- ART. 17.2 - Insediamenti commerciali
- ART. 17.2.1 - Definizioni
- ART. 17.2.2 - Delimitazione delle zone degli insediamenti commerciali e compatibilità territoriale dello sviluppo
- ART. 17.2.3 - Requisiti delle zone degli insediamenti commerciali
- ART. 17.2.3.1 - Addensamento commerciale A1 “ Centro Storico “
- ART. 17.2.3.2 - Addensamento commerciale A3.1 “Corso Laghi” e A.3.2 “Corso Torino “
- ART. 17.2.3.3 - Localizzazioni L1:Norme per il riconoscimento
- ART. 17.2.4 - Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali
- ART. 17.2.5 - Requisiti per l'insediabilità degli esercizi di vicinato al di fuori degli addensamenti e delle localizzazioni
- ART. 17.3 - Insediamenti di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
- ART. 17.3.1 - Definizioni
- ART. 17.2.2 - Le zone di insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
- ART. 17.2.3 - Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti Degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

- ART. 18 - Insediamenti produttivi: condizioni di ammissibilità degli interventi
- ART. 19 - Insediamenti produttivi: definizione degli ambiti normativi
- ART. 20 - Insediamenti produttivi: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento
- ART. 21 - Aree agricole e forestali: condizione di ammissibilità degli interventi e definizione degli ambiti normativi
- ART. 22 - Attività ed usi, interventi, mutamenti di destinazione ammissibili nelle aree agricole e forestali
- ART. 22.1 - Attività ed usi agricoli e forestali: definizioni
- ART. 22.2 - Tipi di intervento
- ART. 22.2.1 - Nuova costruzione
- ART. 22.2.2 - Interventi su edifici esistenti
- ART. 22.3 - Destinazioni diverse da quelle agricole, interventi ammessi, mutamenti di destinazione d'uso
- ART. 23 - Prescrizioni specifiche per i singoli ambiti Ei, E, Eb
- ART. 23.1 - Ambiti Ei
- ART. 23.1.1 -
- ART. 23.1.2
- ART. 23.2 - Ambiti E
- ART. 23.3 - Ambiti Eb

#### **TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

- ART. 24 - Ambiti riservati alle infrastrutture, ai servizi pubblici alle aree d'uso collettivo
- ART. 24.1 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto
- ART. 24.2 - Ambiti costituiti dalle aree riservate alle ferrovie e servizi connessi
- ART. 24.3 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature di

- Interesse generale: istruzione secondaria, attrezzature  
socio-sanitarie e ospedaliere
- ART. 24.4 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature private  
di interesse Pubblico generale
  - ART. 24.4.1 - Attività da attuarsi nell'area Fip9 in località Drubiaglio
  - ART. 24.5 - Ambiti costituiti dalle aree a parco pubblico
  - ART. 24.5.1 - Ambiti costituiti dalle aree a parco pubblico (Fp)
  - ART. 24.5.2 - Ambiti costituiti dalle aree a  
Parco Naturale Regionale (FPR)
  - ART. 24.6 - Ambiti costituiti da aree per la coltivazione  
di cave e torbiere
  - ART. 24.7 - Aree di recupero ambientale (RA)
  - ART. 24.8 - Bonifica Teksid
  - ART. 24.9 - Impianti distribuzione carburante ed autolavaggio
  - ART. 24.9bis - Ambito destinato a servizi tecnologici (T) TELECOM, TIM
  - ART. 24.10 - Riorganizzazione dello svincolo autostradale Avigliana Est  
(lato nord)
  - ART. 24.11 - Riorganizzazione della viabilità di accesso dalla SS25 a Corso  
Torino in prossimità del confine tra Avigliana e Buttigliera Alta
  - ART. 25 - Norme per la tutela del suolo e delle acque
  - ART. 25.1 - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente
  - ART. 25.2 - Tutela dell'ecologia vegetale
  - ART. 25.3 - Tutela delle acque
  - ART. 25.4 - Comparto di recupero e riqualificazione paesaggistica  
"Dora Est"
  - ART. 25.5 - Valutazione di incidenza di progetti
  - ART. 26 - Norme per i Beni Culturali ambientali: individuazione,  
classificazione e salvaguardia
  - ART. 27 - Norme per gli ambiti A
  - ART. 27.1 - Ambiti Aa – Ab –Ac
  - ART. 27.2 - Ambito Ad

- ART. 28 - Norme per l'utilizzazione del sottosuolo e per la realizzazione di bassi fabbricati
- ART. 28bis - Norme per l'occupazione di aree private o suolo pubblico per la realizzazione di dehors e tende parasole.

## **TITOLO V**

- ART. 29 - Deroghe
- ART. 30 - Revoche e sospensioni
- ART. 31 - Modifiche e varianti alle indicazioni di P.R.G.
- ART. 32 - Norme transitorie per edifici ed impianti da rilocalizzare
- ART. 33 - Estensione della variante n. 1

## **TITOLO VI**

- ART. 34 - Integrazione n. 1 alle schede dei servizi
- ART. 35 - Schede normative allegate alle NTA parte prima del PRGC
- ART. 36 - Prescrizioni conseguenti alla individuazione delle Problematiche idrogeologiche secondo gli studi Effettuati ai sensi della Circ. PGR 8/5/1996 7 LAP
- ART. 36.1 - Tavole di riferimento
- ART. 36.2 - Prescrizioni per gli ambiti ricadenti nelle diverse Classi di pericolosità geologica
- ART. 36.3 - Norme generali per le aree ricadenti in fascia A ed in fascia B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e nelle aree interessate da condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (Autorità di bacino del Po)
- ART. 36.4 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali ed artificiali
- ART. 36.5 - Norme a tutela dell'ambiente nel territorio collinare così come perimetrato nella tavola 4.3.3
- ART. 36.6 - Prescrizioni specifiche relative a ciascun ambito urbanistico



## **ALLEGATI alla presente Parte Prima delle NTA**

### Allegato n. 1

Schede normative per gli ambiti: A, B, Cr (eccetto Cr2), Cb (eccetto Cb29), Cc (eccetto Cc80), Ct, Bp, Bpr (eccetto Bpr5), Dr, Di, Dc, Fcm, Fip (eccetto Fip2a), Fp, Fpr, Fo, Fis, Fs, E, Ei, Ra.

### Allegato n. 2

Schede normative per gli ambiti: Brs, Br, Ars, Ar, Bpr5, Cb29, Cr2, Cc80, B4i, Fip2a

### Allegato n. 3

Schede normative per gli ambiti Eb

### Allegato n. 4

Schede normative per le aree destinate a servizi ed ambiti **p**.

### Allegato n. 5

Prescrizioni normative di carattere geologico per i diversi ambiti, eccetto Brs, Br, Ars, Ar, Bpr5, Cb29, Cr2, Cc80, B4i, Fip2a, Ct1, Ct3, Fip6, Fip8, Eb.

### Allegato n. 6

Prescrizioni normative di carattere geologico per gli ambiti Brs, Br, Ars, Ar, Bpr5, Cb29, Cr2, Cc80, B4i, Fip2a.

### Allegato n. 7

Prescrizioni normative di carattere geologico per gli ambiti Ct1, Ct3, Fip6, Fip8, Eb.

## **TITOLO I**

### **NORME GENERALI**

#### **ART. 1 - Finalità, obbiettivi, criteri informatori del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).**

Le finalità, gli obbiettivi, i criteri informatori del P.R.G. in adeguamento alla L.R. 56/77 sono specificati nella Relazione Illustrativa, di cui al successivo articolo. Essi in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 11 e 82 della citata legge, possono così essere riassunti:

- definire un uso corretto del suolo, conservando e rivalutando le risorse naturali e ambientali del territorio;
- programmare il rapporto tra sistema naturale ed insediamenti umani sulla base di una chiara e diffusa conoscenza del problema delle risorse finite e di importanza collettiva, quali terra, acqua, aria e di conseguenza limitare e controllare i fenomeni di progressiva usura del suolo;
- sostenere le attività economiche, sia attraverso la difesa dei suoli agricoli più pregiati, sia attraverso il recupero e la razionalizzazione delle aree produttive esistenti, il trasferimento di alcuni insediamenti in aree attrezzate, sia infine attraverso il potenziamento delle attività turistiche e terziarie al fine di garantire una equilibrata base economica, indispensabile per mantenere adeguati livelli di sviluppo;
- riqualificare il livello dei servizi pubblici e garantirne una migliore fruizione, provvedendo al miglioramento della qualità ambientale;
- rivalutare e recuperare il patrimonio edilizio esistente, sia per il soddisfacimento della domanda dei residenti sia per possibili usi turistici.
- riordinare e riqualificare gli aggregati insediativi esistenti, prevedendo e regolando i completamenti necessari a fine di un organico assetto insediativo.

**ART. 2 - Contenuti, efficacia, campo di applicazione, elementi costitutivi del P.R.G.**

I contenuti e l'efficacia del P.R.G. si estendono all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme di attuazione e gli elaborati costitutivi.

Il presente piano sarà sottoposto a periodica revisione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione, e comunque, alla data di approvazione del Piano Territoriale o della sua revisione. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Le presenti norme integrano le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole e prevalgono rispetto ad esse. Qualora si riscontrassero discordanze fra le tavole alle diverse scale prevale l'indicazione contenuta nelle Tavole a scala maggiore.

Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa

2. Allegati Tecnici: Relazione geologica e schede geotecniche.

3. Tavole

A.1	- Inquadramento comprensoriale	scala 1:100.000
A.2	- Strumenti urbanistici dei comuni contermini	scala 1: 25.000
B.1	- Uso del suolo agricolo	scala 1: 5.000
B.2	- Uso del suolo urbano	scala 1: 5.000
B.3	- Opere di urbanizzazione	scala 1:5.000
B.4	- Proprietà, vincoli, infrastrutture con vincolo	scala 1: 5.000
B.5	- Bene culturali ambientali	scala 1: 5.000
B.6	- Carta di programmazione geo urbanistica	scala 1: 10.000
B.7	- Destinazione d'uso dei tessuti di antico impianto	scala 1: 1.000
B.8	- Condizioni manutentive dei tessuti di antico impianto	scala 1:1.000
B.9	- Titolo di godimento e proprietà dei tessuti di antico impianto	scala 1: 1.000
B.10	- Beni culturali ambientali dei tessuti di antico impianto	scala 1:1.000

- C.1 - Progetto scala 1: 1.000
- C.2 - Progetto scala 1: 2.000
4. Norme di Attuazione e relative tabelle normative
  5. Scheda quantitativa dei dati urbani
  6. Relazione sulle controdeduzioni e modifiche al P.R.G.C., ex art. 15, comma 15° L.R. 56/1977.
  7. Compongono il progetto definitivo della variante parziale relativa al Centro Storico i seguenti elaborati:
    - Relazione illustrativa composta da:
      - Parte generale
      - Allegato 1: “Lettura dei caratteri storici di Avigliana”
      - Allegato 2: “ Studio di navetta automobilistica e di attestamenti veicolari e trasferimento meccanico delle persone”
    - Allegati tecnici:
      - I1 “Analisi della consistenza, dell’uso e della qualità dell’edificio”
      - I2 “Caratteri storici, tipologici e ambientali”
      - I3 “Lettura comparata delle trasformazioni di prospetti significativi in area Aa negli ultimi trent’anni”
      - I4 “Rassegna dei vincoli ex Legge 1089/1939 e degli elenchi tenuti Presso la Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Piemonte” (parte I – Parte II)
    - Tavole di progetto:
      - P1A “Articolazione territoriale delle Aree Aa e Ab”
      - P1B “Articolazione territoriale degli ambiti”
      - P2A “Modalità di intervento: A”
      - P2B “Modalità di intervento: B”
      - P3 “Schemi planimetrici di alcuni interventi specificamente richiamati dalle Norme Tecniche di Attuazione”
    - Modifiche ed integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC Vigente introdotte dalla Variante Parziale al Centro Storico:
      - Parte I (Comparazione tra il testo NTA vigente e la variante);
      - Parte II (Integrazione normative introdotte ex novo dalla variante)

- A.1: Sovrapposizione dei vincoli alle perimetrazioni delle aree Cb;
- A.2: Vedute panoramiche: documentazione fotografica;
- A.3: Dati relativi alla popolazione e al patrimonio edilizio;
- A.4: Rilievo e analisi dell'area T4 ( nell'ambito Fpr3 );
- A.5: Ipotesi congetturali per la valorizzazione del castello: sovrapposizione dei disegni di D'Andrade ai ruderi esistenti;
- A.6: Fotografie della bealera di Caselette il giorno 07/11/1994;
- A.7: Inquadramento territoriale;
- A.8: Struttura dell'accessibilità dei percorsi veicolari;
- A.9: Indagini geologiche sulle aree Cb di Monte Cuneo e relazione geologico – tecnica sulle aree di nuovo impianto della variante 1;

#### Tavole di progetto:

- Tav. A.2v ( scala 1:25.000 ): Inquadramento territoriale;
- Tav. C.1v ( scala 1:5000 ): Progetto territorio comunale;
- Tav. C.2.1v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.2v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.3v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.4v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.5v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.6v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.7v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.8v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.9v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.10v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.11v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.12v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.13v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.2.14v ( scala 1:2000 ): Progetto tavola art. 14c) L.R. 56/77;
- Tav. C.4v ( scala 1:5000 ): Progetto: Struttura dei percorsi praticabili da mezzi alternativi all'automobile;

#### Norme Tecniche di Attuazione

### **ART. 3 - Definizioni e tipologie di intervento**

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono valgono le seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificato, al Regolamento Edilizio:

**1) VOLUME EDIFICATO O EDIFICABILE:** si intende il volume espresso in metri cubi del solido o dei solidi edificati o edificabili a qualunque uso destinati compresi tra le superfici esterne delle pareti perimetrali dell'edificio a partire dalla quota del terreno sistemato, fino all'intradosso del solaio o dei solai di copertura dei locali più elevati rispondenti ai requisiti delle leggi e delle norme di igiene e sanità degli ambienti di abitazione e di lavoro.

Sono compresi nel calcolo del volume :

a) i volumi in tutto o in parte interrati, corrispondenti a locali aventi i requisiti richiesti dalle leggi e dalle norme in tema di igiene, sanità coibentazione e sicurezza degli ambienti di abitazione e di lavoro, per il tempo libero, per le attività di servizio ;

b) i volumi corrispondenti a locali sottotetto la cui sagoma abbia le seguenti caratteristiche :

altezza maggiore o uguale a metri due (2.00 m) misurata all'intradosso del solaio di copertura a partire da m. 2.00 dalla proiezione orizzontale delle linee di colmo. I locali sottotetto in cui non è verificata la condizione del precedente punto b), dovranno avere in ogni caso altezza dei colmi di copertura minore a m. 3.40.

c) Le rientranze coperte di profondità superiore a m. 1,50 come pure i corpi aggettanti coperti e chiusi sui tre lati.

Sono esclusi dal calcolo i volumi relativi a :

- i corpi tecnici emergenti dalla copertura (solaio o falde) ;
- le logge aperte prive di serramenti ;
- le parti dei porticati o pilotis aperte per una superficie pari o maggiore al 70% delle superfici dei relativi prospetti e prive di serramenti sia fissi sia rimovibili.

La superficie abitabile, relativa ai volumi di cui al punto b), è quella a cui corrisponde altezza media superiore o pari a m. 2.70.

Negli ambiti situati a Nord dell'abitato (oltre il fiume Dora) è escluso, dal calcolo

del volume edificabile, tutto il volume emergente di m. 1.00 oltre il terreno sistemato, se tale volume emergente fa parte di locali seminterrati.

Non si computano le costruzioni sotterranee e le parti seminterrate che non siano destinate alla residenza, emergenti non oltre m. 1,20 in media all'estradosso dal piano terreno a sistemazione avvenuta, solo se destinate ad usi accessori alla residenza.

Tali costruzioni dovranno essere separate fisicamente e strutturalmente dall'edificio di cui costituiscono pertinenza e dovranno mantenere m. 5.00 di distanza dai confini di proprietà o di area di piano.

L'estradosso del solaio di copertura dovrà essere sistemato a verde con prato cespugliato su letto di humus naturale non inferiore a cm 30, direttamente ed agevolmente accessibile dai percorsi pedonali e dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

L'altezza netta utile non potrà essere superiore a m. 3.00.

**2) ALTEZZA DI COSTRUZIONE:** è il dislivello in metri lineari fra il terreno dopo la sistemazione e la quota dell'intradosso del solaio o di altra struttura equivalente sovrastante l'ultimo piano abitabile, con l'esclusione dell'eventuale sottotetto contenente locali abitabili. Tale dislivello è misurato per ogni fronte (o per ogni porzione di fronte in cui vi sia una variazione di altezza), con riferimento alla quota media del terreno sistemato.

L'altezza massima di un edificio è la maggiore delle altezze misurate secondo il comma precedente sia verso spazi pubblici sia verso spazi privati e non può essere superiore a quella stabilita dalle presenti NTA per le singole parti di territorio.

**3) NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA:** si intende il massimo numero, su ciascuna fronte finestrata, di piani di calpestio relativi, in tutto o in parte, a locali abitabili compresi in ognuna delle fronti di un edificio. Nel numero massimo è escluso il piano relativo al sottotetto anche se abitabile, in tutto o in parte così come definiti al punto 14.b) del presente articolo.

**4) INTERVENTO URBANISTICO:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 L.R. 56/1977, e succ. mod., nell'ambito interessato.

**5) INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni, soggette a D.I.A. o P.C., volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

dell'area interessata.

#### **6) TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO:**

- a) Restauro paesistico: si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti alla salvaguardia, al recupero, al ripristino dei peculiari caratteri storico-culturali, di parti del territorio riconosciute come aree di interesse paesistico ambientale o come aree esterne di interesse storico e paesistico pertinenti e contestuali a beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1997 e succ. mod.;
- b) Risanamento urbanistico: si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico- artistico, ambientale, o documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1977 e succ. mod.;
- c) Riqualficazione urbanistica: si intende il complesso delle operazioni e degli interventi colti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che ne sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente;
- d) Ristrutturazione urbanistica: si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diversi mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno di lotti, degli isolati e della rete stradale;
- e) Nuovo impianto: si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

**7) TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO**: fatte salve le definizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/84, valgono le seguenti specificazioni (salvo che per le aree del Centro Storico Aa, Ab, Ac per cui si rinvia alla Parte II delle presenti Norme Tecniche di Attuazione):

- a) Manutenzione ordinaria: si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ed integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;



b) Manutenzione straordinaria: si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Possono consistere in :

- riordino e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti esterni e della tinteggiatura delle facciate;
- riordino delle murature a faccia vista;
- ripristino di cornicioni;
- rifacimento delle coperture;
- realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo acustici;
- riattivazione e costruzione di comignoli, installazione di pannelli solari;
- sostituzione di alzate, pedate, ringhiere, ecc. dei vani scala, quando detti elementi risultino lesionati;
- formazione di impianti di riscaldamento;
- rifacimento o realizzazione delle reti di distribuzione interna degli impianti idrici, igienico-sanitari, termici e di energia elettrica;
- realizzazione od integrazione di servizi igienico-sanitari;
- sostituzione anche di parti strutturali degli edifici, limitatamente a documentati casi di pericolo e con obbligo di ricostruirle nelle loro forme originarie;
- il consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;
- la costruzione di vespai aerati ai piani terra e nelle parti di piani terra destinati all'abitazione;
- l'installazione di blocchi, possibilmente standardizzati e prefabbricati, bagno o bagno-cucina, anche con aerazione forzata mediante la costruzione delle relative canne verticali e delle inerenti opere di smaltimento delle acque luride.

Nel caso di interventi su edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico, ambientale o documentario, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art. 24 L.R. 56/1977, è fatto obbligo:

- a) di uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui

l'unità edilizia appartiene;

- b) di fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;
- c) di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, oppure di provvede alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
- d) di non alternare il profilo dei tetti;
- e) di usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli preesistenti;
- c) Restauro e risanamento conservativo: si intendono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed eccezionalmente 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.

Più in particolare si articolano in:

- c1) Restauro: quanto l'intervento riguarda edifici o manufatti di intrinseco valore storico, artistico, ambientale o documentario, soggetti a vincolo ai sensi della L. n. 1089/1939 e/o individuati come beni culturali ambienti di cui all'articolo 24 L.R. 56/77, e quindi da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro. Esso tende al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi originari, al ripristino delle parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni degradanti.

Le operazioni di restauro devono pertanto rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo alle integrazioni occorrenti per renderlo rispondente alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio. Possono riguardare le fondazioni, le strutture portanti e le coperture ma non devono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. In tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli eventuali interventi innovativi, distinguendo

nettamente tra le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) e le opere innovative da realizzarsi con materiali e tecnologie moderne.

Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini storico-critiche e le prove non distruttive volte ad accertare l'effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio. Sono ammesse, oltre le opere di manutenzione straordinaria, da attuarsi anche esse con i metodi del restauro:

- l'apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse. L'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, eccetera);
- le modifiche interne e lo spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio;
- la sostituzione e ordinatura di nuovi solai, ove sia documentata l'impossibilità di recuperare quelli esistenti, nel rispetto delle altezze originarie;

c2) Risanamento conservativo: quando l'intervento riguarda edifici privi d'intrinseco valore storico-artistico, ma comunque individuati tra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 L.R. 56/77 perché di valore ambientale e/o documentario.

Esso tende al recupero complessivo dell'edificio, inteso non solo come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti delle fronti interne ed esterne e coperture), ma anche delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di raggiungere standard abitativi decorosi. A tal fine, oltre alle operazioni di restauro, sono ammissibili:

- interventi sull'impianto distributivo interno in modo da ottenere unità immobiliari abitative organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori o blocchi igienici e di servizio).
- integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro. Tali integrazioni ed addizioni, sono da ricavarsi utilizzando,

quando esistano, gli ex-rustici annessi al fabbricato (stalle, fienili, legnaie) o porticati e logge aperte e i sottotetti ove abitabili senza modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture. Esse non devono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, ma consentirne in ogni caso il riconoscimento.

d) Ristrutturazione edilizia: si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme, sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi possono comprendere la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Più in particolare si articolano in :

d1) Ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura: la ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura riguarda edifici per cui si prescrive la conservazione dei soli elementi esterni, e cioè facciate esterne ed interne, portici, androni, elementi di arredo urbano. Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di risanamento:

- interventi di demolizione e ricostruzione degli orizzontamenti e delle murature interne; non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile e la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti;
- riprogettazione dell'assetto distributivo, nel rispetto dei suggerimenti tipologici che emergono dalla conservazione delle superfici esterne;

d2) Ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura: la ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura riguarda edifici per cui è ammessa, pur nel rispetto degli elementi esterni, la possibilità di ampliamenti ed integrazioni edilizie. Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di cui sopra:

- integrazioni edilizie di parti necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità delle unità immobiliari, e nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro. Tali integrazioni possono essere ricavate sia rendendo abitabili i sottotetti con modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture contenute nella misura di m. 0.70, sia operando addizioni esterne alla sagoma dell'edificio; tali integrazioni ed addizioni sono subordinate alla condizione di non compromettere le attuali

condizioni di salubrità ed ambientali (soleggiamento, visuale libera minima di mt. 10 se preesistente) e non possono superare i mc. 85 e comunque non oltre mq 25 di superficie utile per unità edilizia residenziale. Esse sono comunque soggette al contributo di cui all'art. 3 della L. n. 10/1977.

e) Demolizione senza ricostruzione: si intendono gli interventi che riguardano edifici che ricadono su aree da liberare, sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione a giudizio del Comune;

f) Demolizione con ricostruzione: si intendono gli interventi che riguardano edifici pericolanti, ovvero sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione a giudizio del Comune, e per i quali è ammissibile la ricostruzione. In tutti i casi l'autorizzazione di demolizione sarà concessa contestualmente al rilascio del P.C. o D.I.A. relativa al progetto di intervento.

Nelle aree di interesse storico-ambientale di cui all'art. 24 L.R. 56/77 gli interventi di ricostruzione sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento edilizio è proceduto dalla redazione di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo di Riqualificazione o di Ristrutturazione Urbanistica formati ed approvati questi ultimi ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77;
- il progetto di intervento edilizio dovrà riguardare, ove graficamente precisato, l'intero ambito perimetrato come unità minima di intervento;
- il progetto di intervento dovrà prevedere la realizzazione di una superficie utile abitabile non superiore a quella dell'edificio da demolire con le integrazioni di cui alla lett. d2 precedente, ed una superficie utile ad altra destinazione, nel rispetto delle norme di P.R.G., pari a quella dell'edificio da demolire;
- il progetto di ricostruzione dovrà tenerne conto della tipologia (articolazioni planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero piani, spazi esterni) dell'edificio da demolire, dell'area da questo occupata e dalla conformazione planimetrica dell'isolato, in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti.

L'intervento di demolizione con ricostruzione può essere consentito nel caso di crolli per i casi fortuiti in occasione di interventi di cui alla lettera d) precedente nel solo caso in cui si produca la documentazione dell'evento con perizia tecnica, asseverata avanti l'autorità giudiziaria;

g) Ampliamento: si intendono gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate dal P.R.G. per i singoli ambiti normativi nel rispetto delle norme edilizie richiamate nel successivo comma 3 del presente punto, e nel rispetto della tipologia edilizia preesistente..

Sono in particolare considerate come "ampliamenti", le nuove opere, funzionalmente connesse con gli edifici esistenti al momento dell'adozione della variante n. 15 cioè al 26/7/2001 di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni.

Per gli ambiti corrispondenti alle parti del territorio di recente impianto a capacità insediativa esaurita (ambiti "B") e per i fabbricati ubicati in ambito industriale o terziario a destinazione unicamente residenziale non annessi quindi ad attività industriali, terziarie o diverse, esistenti alla data dell'adozione della variante n. 15 cioè al 26/7/2001, nel caso di singoli edifici uni o bifamiliari, costituiti esclusivamente da uno o due alloggi destinati alla residenza è consentito l'intervento di ampliamento "una tantum" di mc 170 di volume edificabile e comunque non oltre mq 50 di superficie utile per alloggio (non commutabile con gli incrementi ammissibili con intervento di ristrutturazione edilizia), purché siano rispettate le seguenti norme, edilizie: densità edilizia fondiaria mc/mq 3;  $\frac{1}{2}$  di superficie coperta; n. p.f.t.: 3; distanza minima dai confini : m.3, ovvero a confine se l'edificio è già confine, fatta salva la distanza di m. 10 tra pareti finestrate ottenibile anche con vincolo di forma pubblica. E' ammessa la modifica alla quota di gronda e di colmo delle coperture per rendere abitabile il sottotetto; tale possibilità è limitata agli edifici esistenti uni-bifamiliari realizzati in zona B dopo il 1945: particolare attenzione dovrà essere riposta sull'esito dell'intervento dal punto di vista estetico, in modo tale che contribuisca alla riqualificazione dell'ambito urbano in cui è inserito.

Devono comunque essere compresi nel calcolo della volumetria tutte quelle parti di sottotetto che abbiano altezza media uguale o superiore a mt. 2.40.

Per le suddette parti che non raggiungono l'altezza media abitabile (mt. 2.70), la volumetria verrà conteggiata al 60 % di quella effettiva.

Le norme dei due capoversi precedenti non si applicano per le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non apportino incremento volumetrico.

Negli stessi ambiti B è consentito, inoltre, per gli edifici destinati

esclusivamente ad attività commerciali, edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C., l'ampliamento una tantum del 20 % della superficie utile di pavimento, con un massimo di mq. 50.

Negli stessi ambiti, per gli edifici costituiti esclusivamente da due unità immobiliari, di cui una unità immobiliare a destinazione commerciale o terziaria e una unità immobiliare a destinazione abitativa, esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC, è inoltre consentito:

- per la parte commerciale/terziaria, l'ampliamento una tantum del 20% della superficie utile con un massimo di mq 50 di superficie utile ;
- per la parte residenziale l'ampliamento una tantum pari a mc 170 di volume edificabile e comunque non oltre mq 50 di superficie utile.

Tutti gli ampliamenti di cui sopra devono essere funzionalmente connessi all'alloggio a cui sono collegati; è ammissibile, con detto ampliamento, realizzare nuove unità abitative qualora siano presenti e/o reperibili, all'interno del lotto fondiario in cui è presente l'edificio, spazi per il parcheggio privato ed il verde privato commisurati al totale delle superfici esistenti e realizzabili .

Qualora il fabbricato bifamiliare sia composto da due alloggi uno soprastante l'altro, l'ampliamento di quello posto al piano terreno o sopraelevato dovrà essere realizzato orizzontalmente in adiacenza.

Gli eventuali spazi sottostanti potranno essere adibiti, non cumulabili, alle destinazioni previste dall'art. 28 delle presenti N.T.A., purché di altezza non superiore a mt. 2.50 all'intradosso della soletta.

Qualora il fabbricato sia composto da due alloggi sopraelevati posti allo stesso piano ovvero il fabbricato sia composto ad un solo alloggio sopraelevato, l'ampliamento degli stessi posti al piano terreno o sopraelevato potrà essere realizzato orizzontalmente in adiacenza. Gli eventuali spazi sottostanti potranno essere adibiti, per tutta la superficie dell'ampliamento, non cumulabili, alle destinazioni previste dall'art. 28 delle presenti N.T.A., purché di altezza non superiore a mt. 2.50 all'intradosso della soletta.

Solo per dimostrata impossibilità tecnica a causa della mancanza di spazio sufficiente per realizzare un ampliamento funzionale nel rispetto delle confrontanze, delle distanze dai confini e dalle sedi stradali, potrà essere ammesso l'ampliamento nel piano sottotetto a condizione che l'accessibilità

sia garantita mediante scala interna disimpegnata dal soprastante alloggio.

Nell'ambito B sono consentiti interventi di ampliamento di edifici esistenti ad attività artigianali (di produzione e/o di servizio), attività artigianali compatibili con la residenza dal punto di vista delle emissioni in atmosfera ed acustiche oltre che del traffico indotto, edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C., l'ampliamento del 10% della superficie lorda di pavimento e comunque in misura tale che la superficie coperta sia inferiore al 60% della superficie fondiaria ; l'altezza massima consentita è pari a quella dell'edificio esistente e comunque nel rispetto delle norme di cui all'articolo 20 delle presenti N.d.A.

Tutti gli interventi di ampliamento di cui al presente art. 3 punto 7 lett. g) dovranno essere progettati e realizzati in modo tale da migliorare (o comunque non peggiorare) la qualità edilizia dell'edificio interessato, e dell'ambito urbano in cui esso è inserito.

Gli ampliamenti sia connessi con ristrutturazione edilizia sia quelli assumibili nei limiti fissati dal presente art. 3 punto 7 lett. g) possono essere realizzati:

a mt. 3 dal confine di proprietà verso strada solo nel caso in cui le strade siano già realizzate e vengano dotate, se non lo fossero già di marciapiedi, ed in prosecuzione dei fili di fabbricazione preesistenti fatti salvi i sedimi stradali previsti e/o esistenti, le confrontanze e i diritti di terzi.

h) Completamento: si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato ed infrastrutturato per cui il piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;

i) Nuova costruzione: si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, disciplinate dal relativo strumento urbanistico esecutivo;

l) Variazione di destinazione d'uso: si intendono gli interventi che non comportino opere edilizie rivolte a mutare, in tutto o in parte, le destinazioni d'uso di un edificio. Qualora l'intervento di variazione della destinazione d'uso necessiti comunque di opere edilizie, questo si configura, a seconda della rilevanza delle opere stesse, come uno degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere;

Per fabbricato esistente si intende ai fini delle presenti norme, gli immobili che alla data di adozione del Progetto Preliminare del vigente P.R.G.C. approvato



con D.G.R. n. 44-42736 del 30/01/1995, erano provvisti del certificato di abitabilità/agibilità ovvero fosse stata comunicata la fine lavori.

m) Opere interne: si intendono gli interventi interni alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, nel caso di edifici compresi negli ambiti di interesse storico-ambientale, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

## **TITOLO II**

### **NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO**

#### **ART. 4 - Criteri per l'attuazione del P.R.G.**

Il comune coordina e programma a mezzo dei Programmi Pluriennali di Attuazione, di cui all'art 33 della L.R. 56/77 e succ. mod. le opere di urbanizzazione primaria e sociale, i pubblici servizi, l'espropriazione delle aree,

l'attuazione dell'edilizia residenziale pubblica, l'autorizzazione degli interventi insediati ed edilizi e la formazione della rete di vendita.

I programmi Pluriennali ed i relativi strumenti urbanistici esecutivi devono essere redatti tenendo conto delle connessioni e dei collegamenti tra il processo di pianificazione e di gestione a livello locale e quello ai diversi più ampi livelli (Piano Regionale, Piano Territoriale, Piano Intercomunale della Comunità montana) e, ancora, quello delle pianificazioni settoriali (Piano dei Trasporti, Piano Agricolo Zonale, Piano di Sviluppo Provinciale e di Comunità Montana).

La durata del P.P.A. è stabilita, di norma, in anni cinque, riducibile fino ad un minimo di tre nel caso in cui il P.P.A. debba essere formato nel corso di una gestione amministrativa già iniziata. Esso può essere soggetto ad integrazioni e varianti secondo quanto previsto dall'art. 37 della L.R. 56/77 e succ. mod.

La programmazione degli interventi suscettibili di modificare sostanzialmente lo stato e la qualità degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture deve essere opportunamente coordinata, in sede di formazione di P.P.A., in modo da garantire la contestuale soluzione dei problemi infrastrutturali, il miglioramento dei rapporti tra insediamenti e servizi, l'equilibrato sviluppo del territorio.

In sede di formazione o aggiornamento del P.P.A. il Comune verificherà lo stato degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, valutando la capacità insediativa, i fabbisogni pregressi, le condizioni di degrado, e quindi, le priorità di intervento.

I P.P.A. debbono comunque tendere a ridurre progressivamente i fabbisogni pregressi, migliorare il grado di fruibilità dei servizi, garantire la integrale copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi.

Si intendono richiamati tutti disposti del D.P.R. 380/01 "Testo unico dell'edilizia" e s.m.i. e pertanto tutti i rimandi ad articoli di Legge abrogati dal predetto D.P.R. 380/01 sono da considerarsi sostituiti "ex lege" dalla nuova normativa.

#### **ART. 5 - Programmi e strumenti di attuazione.**

Ai sensi dell'art. 13 della L. 10/77 l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione, formati nei termini e con le modalità fissati dagli artt. 33-37 della L.R. 56/77 e succ. mod.

Il rilascio del P.C. o D.I.A. è subordinato alla inclusione nel P.P.A. delle aree oggetto d'intervento, nonché alla approvazione del P.P.A.

Nelle more di approvazione del P.P.A. il P.C. è rilasciabile o la D.I.A. è ammissibile solo per interventi su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

Al di fuori delle aree incluse nel P.P.A. il P.C. è rilasciabile o la D.I.A. è ammissibile, purché non in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C., e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della L. n 10/77, se dovuti, per i casi di cui all'art. 33, comma settimo, della L.R. 56/77 e succ. mod.

Il rilascio del P.C. o la presentazione della D.I.A. non sono inoltre subordinati all'inclusione dell'intervento nel P.P.A. nei casi previsti dall'art. 91 quinquies della stessa legge.

Il piano Regolatore definisce le parti del territorio in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelle in cui la il P.C. è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Le parti del territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere delimitate altresì in sede di formazione del P.P.A. senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Sono in ogni caso subordinati alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione nelle aree di interesse storico-ambientale di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. e di nuova costruzione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) i piani particolareggiati (P.P.) di cui all'art. 38/39/40 e 42 della L.R. 56/77, agli artt. 13 e seguenti della L. 1150/42, all'art. 27 della L. 865/71 (PIP);
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e successive modifiche, all'art. 41 della L.R. 56/77;
- 3) i piani di recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della L. 457/78, all'art. 41 bis della L. R. 56/77;
- 4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) e i piani di recupero (P.R.) di libera iniziativa di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, e dell'art. 31 della L. 457/78;
- 5) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di opere di attrezzature (P.T.E.) di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. mod.

In sede di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi e in sede di P.P.A. possono essere individuati, anche su aree non soggette a disciplina di P.P., vigente, ambiti da assoggettare alla formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e succ. mod.

Al di fuori degli ambiti soggetti a preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi e di comparti edificatori l'intervento edilizio diretto tramite

P.C. è ammesso nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui ai successivi articoli, delle specifiche prescrizione vigenti nei relativi ambiti normativi, degli allineamenti stradali previsti nel P.R.G.

#### **ART. 6 - Opere soggette a Permesso di Costruire o DIA.**

Tutti gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, cioè di immobili, aree ed edifici, nonché della loro destinazione d'uso, ovvero volti alla utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, o alla manutenzione degli immobili, sono soggetti a Permesso di Costruire (P.C.) o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) - ex concessione o ad autorizzazione - secondo quanto prescritto dagli artt. 48,49,50,54,55,56, della L.R. 56/77 e succ. mod. e dal DPR 380/01.

Non sono soggetti a P.C. o D.I.A. i mutamenti di destinazione d'uso delle unità immobiliari non superiori a 700 mc., ritenuti compatibili dal P.R.G. e non richiedenti opere edilizie, le conduzioni delle colture agricole, le opere di

manutenzione ordinaria, e le opere interne di cui all'art. 3, lett. m, precedente.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento di edifici a destinazione residenziale valgono i disposti di cui all'art. 48 della l.n. 457/78.

#### **ART. 7 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici.**

Il Permesso di Costruire o la D.I.A. (in sostituzione del P.C. ove ammesso) comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, fatti salvi i casi di cui all'art. 9 della L. 10/77 (gratuiti) e all'art. 7 della stessa legge (convenzionati).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali di cui alla D.C.R. n. 179/77 e succ. mod. In ogni caso è condizione indispensabile per la edificabilità l'esistenza di un conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico, nel rispetto di quanto prescritto dal P.R.G. e dall'art. 28 della L.R. 56/77 e succ. mod.

A scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune o a contribuire ad altre opere di interesse pubblico, previo accordo con il Comune, assunto nelle dovute forme di legge.

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono quelle definite all'art. 51 della L.R. 56/77 e succ. mod.

Il P.R.G. prevede (indicandole in cartografia o prescrivendole nelle presenti NTA relative ad alcuni ambiti) le aree a servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti e in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali commerciali e turistici così come risulta dalle schede allegate dei servizi e dalla integrazione di cui all'art. 34 delle presenti NTA sulla base dei parametri stabiliti dagli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. mod.. Il disegno di dettaglio, riportato nelle tavole di piano, relativo alle aree a servizi, può subire modifiche in sede di progetto di PEC, finalizzate a massimizzare la funzionalità delle stesse aree a servizi, ferma restando la stessa quantità minima di aree a servizi.

Sono da considerarsi di uso pubblico quelle attrezzature e quelle aree per le quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento con atto obbligo o convenzione soggetti a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari, nei limiti di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod.

La dotazione minima complessiva dei servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, giusto quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77, viene prevista in mq. 25 per abitante residente e in mq. 22.5 per abitante temporaneo, ed è così articolata in relazione alle specifiche caratteristiche demografiche ed alle concrete esigenze:

- a) mq. 5,5 per abitante di aree per l'istruzione (suddivisi, di massima, in mq 2 per asili nido e scuole materne, (AN+SMA), mq 1.8 per scuole elementari (SE) mq. 1,7 per le scuole dell'obbligo (SMO);
- b) 4.5 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (A) (religione, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) 12.5 mq. per abitante residente e 20 mq per abitante turistico di aree per spazi pubblici a parco, per il giorno e lo sport (V);
- d) 2.5 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici (P);

La dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello

comunale per insediamenti produttivi, prevista nella misura del 10% della superficie fondiaria delle attività esistenti (ambiti Bp) e del 20% della superficie territoriale degli ambiti Dr e Di è così articolata:

- a) 5%-10% di aree a parco, per il gioco e lo sport (V)
- b) 2.5%-5% di aree per attrezzature industriali (D) (centri e servizi sociali, mense, ecc.)
- c) 2.5%-5% di aree per parcheggi pubblici (P).

La dotazione minima complessiva di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali a livello comunale, prevista nella misura dell'80%-100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsto a seconda del tipo di intervento, secondo quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è così articolata:

- a) 40-50% di aree a parco, per il gioco e lo sport (V)
- b) 40-50% di aree per parcheggi pubblici (P).

In sede di strumenti urbanistici esecutivi le indicazioni planimetriche di P.R.G. possono subire modificazioni in forma, ubicazioni ed articolazione, ove necessario per adeguarle alle concrete esigenze e allo stato effettivo dei luoghi, purché sia garantita una quantità di aree e servizi uguale o superiore a quella originariamente prevista: ove tali modificazioni non incidano su beni di terzi riguardino le sole proprietà oggetto dello strumento esecutivo ciò non costituisce variante al P.R.G.C. In tale sede, nonché in sede di P.P.A. vengono definite specifiche funzioni di servizio all'interno delle aree vincolate.

Gli interventi edilizi sulle aree a servizi pubblici indicate dal P.R.G. non sono soggetti a vincoli particolari se non per quanto concerne la distanza minima dai cigli stradali e dai confini.

Non si dovrà comunque superare la densità fondiaria massima prescritta per l'ambito normativo cui l'area appartiene, con un max di mc. /mq.3 e uniformarsi in ogni caso per materie, forme e caratteristiche estetiche agli edifici circostanti.

Gli enti pubblici ed i privati che intendono predisporre attrezzature di interesse generale, compatibili con le destinazioni dei diversi ambiti normativi, non compresi tra quelli sopra elencati, su aree anche non specificatamente indicate dal P.R.G.C., dovranno attenersi alle norme specifiche stabilite per i diversi ambiti normativi.



Gli edifici occorrenti al funzionamento dei servizi privati di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali (ENEL, TELECOM, FF.SS. ECC.), possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.C.; essi non debbono in ogni caso superare la densità fondiaria massima prescritta per l'ambito normativo cui l'area appartiene ed in ogni caso il max di mc./mq.3.

I volumi tecnici quali cabine di trasformazione, di decompressione, serbatoi dell'acquedotto ecc. aerei e sotterranei non sono soggetti ad alcun vincolo di densità fondiaria, altezza, ecc. se non per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali, nel rispetto delle altre prescrizioni di P.R.G.C.

Negli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione di edifici residenziali deve essere ricavata un'area a verde privato nella misura minima del 40% della superficie fondiaria del lotto. Per i lotti già edificati qualora si modifichi la sistemazione del terreno di pertinenza dovrà ( ove possibile ) essere ricavata un'area a verde privato nella misura minima del 40% della superficie fondiaria del lotto ( fatta salva l'area a Parcheggio privato di 1/10 della volumetria ).

Negli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione di edifici residenziali deve essere destinata inoltre a parcheggio privato un'area pari a metri quadrati uno ogni dieci metri cubi costruiti, si sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e comunque un posto macchina per ogni alloggio.

Tale area deve essere ricavata negli spazi liberi di pertinenza della costruzione e al di fuori delle sedi stradali pubbliche, ad una distanza superiore a m.5 dalle sedi stesse, se non dotate di corsia di accesso.

Nel caso di edifici residenziali che abbiano fino ad un massimo di sei alloggi tali aree, indipendentemente dalla presenza di eventuali autorimesse private, devono essere ricavate in spazi aperti.

Nei casi di interventi edificatori che non prevedano cessioni gratuite al Comune di aree destinate a parcheggi pubblici, almeno un posto auto per ogni unità abitativa dovrà essere localizzato esternamente alla recinzione del lotto.

Nel caso di edifici destinati alla residenza secondaria, a "residences", "motels", alberghi, villaggi turistici e simili, il rapporto di mq. a parcheggio privato per ogni 10 mc. costruiti è elevato a 2, con possibilità di destinare a verde privato il 30 % della superficie e il 50 % della parte rimanente a parcheggio – verde opportunamente piantumato con essenze arboree ad alto fusto.

Nel caso di edifici destinati al terziario in genere e al commerciale, se non diversamente disposto, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a metri quadrati uno ogni dieci metri cubi costruiti.

#### **Art. 8 - Utilizzazione del suolo.**

Le allegate tabelle precisano, per ogni ambito normativo, di cui al successivo articolo, le norme relative alle destinazioni d'uso, alle modalità e ai tipi di intervento ed in particolare le quantità di insediamento e di edificazione.

La quantità di edificazione è espressa in volume edilizio edificabile nell'ambito considerato.

La quantità di insediamento è espressa in nuovi abitanti insediabili nell'ambito considerato, computata facendo corrispondere un abitante ogni 90 mc. di volumetria costruibile (30 mq. di solaio lordo), per destinazioni d'uso residenziali, e connesse con la residenza.

Negli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo la quantità di edificazione (e quindi di insediamento) si calcola moltiplicando la densità di edilizia territoriale per la superficie territoriale. Va poi verificato, in ogni caso il rispetto della densità edilizia fondiaria sulla superficie fondiaria, nonché della

densità edilizia fondiaria massima sul singolo lotto.

Negli interventi edilizi diretti la quantità di edificazione (e quindi di insediamento) si calcola moltiplicando la densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria.

L'utilizzazione di una certa parte del suolo a scopi edificativi secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. esclude l'accoglimento di successive istanze di P.C. o D.I.A., salvo il caso di intervento di demolizione e ricostruzione, o il caso di ampliamento o di sub-lottizzazione tramite P.E.C., ove non sia stata esaurita la quantità di edificazione prevista. L'area relativa all'intervento è quindi vincolata al rispetto degli indici utilizzati.

Nel caso che sull'area oggetto dell'intervento edilizio preesistano edifici, costruiti prima dell'entrata in vigore del presente P.R.G.C., che si intende conservare, dalla volumetria costruibile dovrà essere dedotta la cubatura degli edifici preesistenti stessi.

Fatta eccezione per le aree agricole, il trasferimento delle quantità di insediamenti e di edificazione tra proprietà diverse o tra lotti diversi e non contigui appartenenti alla medesima proprietà, può essere previsto solo alle seguenti condizioni:

- a) che i relativi interventi siano oggetto di strumento urbanistico esecutivo;
- b) che i trasferimenti avvengano all'interno dello stesso ambito normativo;
- c) che i trasferimenti stessi vengono registrati dal Comune e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, a spese dei concessionari;
- d) che non si superi comunque la densità fondiaria massima prevista per l'ambito normativo.

E' vietata la lottizzazione a scopo edificatorio al di fuori del P.E.C.; ai sensi dell'art. 31 L. 1150/ 42 i relativi atti di compravendita sono nulli ove da esse non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

**TITOLO III**  
**PRESCRIZIONI PER LE DESTINAZIONI D'USO, LE MODALITA'**  
**ED I TIPI DI INTERVENTO**

**ART. 9 - Classificazione ed individuazione delle aree e dei**  
**corrispondenti ambiti normativi.**

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia di P.R.G. e così classificate:

- aree prevalentemente residenziali aventi carattere storico-artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti : Aa;
- aree prevalentemente residenziali aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze : Ab;
- aree prevalentemente inedificate ed inedificabili di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico: Ac;
- area inedificata e inedificabile per il suo pregio paesistico e per la tutela del centro storico : Ad ;
- aree prevalentemente residenziali totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto: B;
- aree prevalentemente residenziali totalmente edificate da ristrutturare a destinazione prevalentemente residenziale: Cr;
- aree prevalentemente libere parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione da edificare (completamento) con destinazione prevalentemente residenziale; Cc.;
- aree libere non dotate di opere di urbanizzazione da edificare (nuovo impianto) con destinazione prevalentemente residenziale: Cb;
- aree prevalentemente produttive totalmente edificate da confermare: Bp;
- aree prevalentemente produttive, da trasformare in aree residenziali : Bpr ;
- aree prevalentemente produttive parzialmente edificate da riordinare: Dr;
- aree prevalentemente libere da edificare e attrezzare (nuovo impianto) con destinazione prevalentemente produttiva: Di;
- aree prevalentemente terziarie: Ct;

- aree per servizi pubblici a livello comunale: tali aree, articolate secondo quanto specificato al precedente art. 7, sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi;
- aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: attrezzature cimiteriali (FCM); attrezzature private di interesse pubblico (FIP); parchi (FP); ospedali (FO) attrezzature scolastiche (FIS);
- ambiti destinati all'uso ed alle attività agricole ai sensi dell'art. 25 della LR 56/77 s.m.i. e, pertanto, anche ad insediamenti strettamente preordinati all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria: E;
- ambiti edificati ovvero nuclei di antico impianto, presenti nel territorio agricolo e forestale, destinati all'insediamento di attività extra-agricole, purché compatibili con il contesto ambientale in cui sono inseriti: Eb;
- aree destinate alla coltivazione di cave, torbiere: Dc;
- aree di recupero ambientale: RA
- aree riservare alle ferrovie e servizi connessi: Fs;
- aree riservate alla viabilità e relative pertinenze: tali aree sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi;
- ambiti prevalentemente inediticati e boscati, destinati all'uso forestale, da salvaguardare per il loro pregio paesistico, naturalistico ed ambientale ovvero per le caratteristiche negative dei terreni o per la presenza di pericoli potenziali od incombenti: detti ambiti sono vincolati all'inedificabilità, giusto quanto disposto dagli articoli 13 e 30 della LR 56/77 s.m.i.;
- aree a fasce di rispetto, funzionalmente aggregate ai rispettivi ambiti normativi.

Ad ogni, area fatto salvo quanto precisato per le aree a servizi a livello comunale, le aree stradali e le aree e fasce di rispetto, corrisponde il relativo ambito normativo, cioè il campo di applicazione di norme specifiche sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione.

## **ART. 10 - Classificazione delle attività e degli usi del suolo.**

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso del suolo il P.R.G. definisce per ciascun ambito normativo le destinazioni d'uso generali coerenti o compatibili con il ruolo ad esso assegnato.

Le destinazioni d'uso generali si classificano in:

- residenziali;
- residenziali e connesse con la residenza;
- produttive artigianali;
- produttive industriali;
- terziarie private: le attività di cui al comma successivo n. 1,4,5,6,7,10,11.
- agricole, forestali, pastorali,
- terziarie pubbliche o di interesse pubblico (attrezzature ed impianti di interesse generale)
- commerciali

In particolare per destinazioni d'uso connesse con la residenza si intende:

- 1) attività commerciali e commerciali all'ingrosso, esclusi mercati generali e sedi di grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
- 2) attività artigianali di servizio,
- 3) attività artigianali di produzioni tipiche e ad altra specializzazione;
- 4) intermediari del commercio, imprese immobiliari, agenzie di mediazione;
- 5) noleggio di beni mobili;
- 6) esercizi alberghieri ed extra-alberghieri, ristoranti, bar ed esercizi simili;
- 7) agenzie di viaggio e turismo;
- 8) autorimesse pubbliche e stazioni di servizio;
- 9) autorimesse private;
- 10) agenzie di credito, di assicurazioni e finanziarie;
- 11.1) servizi per l'igiene e la pulizia;
- 11.2) servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi, sportivi;
- 11.3) servizi sanitari;
- 11.4) servizi per l'istruzione e la formazione professionale e culturale;
- 11.5) servizi legali, commerciali, tecnici e artistici;
- 11.6) enti e associazioni di carattere professionale, sindacale politico e simili;
- 11.7) istituzioni ed associazioni ecclesiastiche e religiose;

11.8) servizi vari non altrimenti classificati, a condizione che non siano incompatibili con la residenza, e cioè inquinati, nocivi, pericolosi, molesti o che siano generatori di flussi eccessivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

Le destinazioni d'uso specifiche indicate nel P.C. o nella D.I.A. sono vincolati. Fatto salvo quanto stabilito nel secondo comma dell'art. 6 precedente, per ogni successiva richiesta di trasformazione d'uso il Comune verifica preliminarmente se la nuova destinazione specifica è compatibile con le destinazioni d'uso generali ammesse nell'ambito normativo entro cui è situato l'intervento. Se compatibile, l'intervento di trasformazione d'uso è soggetto a nuovo P.C. o D.I.A. nel solo caso che comporti trasformazioni urbanistiche onerose, ai sensi dell'art. 1, L.10/77 entro e/o nel contorno dell'ambito normativo di riferimento.

Salvo quanto eventualmente stabilito nelle allegate tabelle normative, nei casi di interventi di restauro e di risanamento conservativo è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso dei fabbricati uguale o analoga a quella precedente: è consentita la ridestinazione dei locali al piano terra già residenziali ad attività complementari alla residenza (depositi, lavanderie, gioco al coperto, locali di riunione, ecc.). ad integrazione dei servizi di interesse pubblico, a botteghe artigiane, a negozi, compatibilmente con quanto previsto dal successivo articolo 17.2. E' pure consentita la ridestinazione di locali ad uso non residenziale bassi fabbricati di cui non sia prescritta la demolizione, oltre che alle destinazioni suddette, ad autorimesse private.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia è consentita in generale la modifica di destinazione d'uso, semprechè rientrante tra quelle ammesse nelle aree normative; non è consentita in caso di intervento edilizio diretto la trasformazione d'uso da attività non residenziale a residenza di intere unità edilizie, al fine di non pregiudicare le previsioni di capacità insediativa di Piano.

**ART. 11 - Prescrizioni relative alle strade e ai percorsi pedonali e ciclabili.**

In sede di strumenti urbanistici esecutivi devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto delle loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico, della tipologia e della volumetrica degli edifici previsti, dell'acclività del terreno e della natura del suolo.

Fatte salve differenti specifiche indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.R.G. la sezione trasversale minima utile (compresi i marciapiedi) delle nuove strade a due sensi di marcia compresi nelle aree urbanizzate o urbanizzande non deve essere inferiore a m. 10 (dieci), riducibile a m. 7 (sette) nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della R.D.L. 3267/23.

Per le strade pedonali la sezione minima non deve essere inferiore a m. 3.

Le sezioni delle strade veicolati possono essere ulteriormente ridotte in sede di strumenti urbanistici esecutivo o di P.P.A., tenuto conto delle condizioni di compromissioni edilizie, della possibilità di instaurare sensi unici, dell'esigenza di salvaguardare le particolari preesistenze paesaggistiche, dell'eventuale convenienza a predisporre percorsi pedonali complementari in sede propria. Ove possibile deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della carreggiata di m. 5, per strade veicolari a due sensi di marcia, e di m. 3,50 per strade ad un senso di marcia.

Per quel che riguarda gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali si richiama il contenuto dell'art. 28 della L.R. 56/77 e succ. mod.

In occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate o urbanizzande il Sindaco, sulla base di motivate esigenze, può imporre anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica di allineamento per una profondità non maggiore di metri 5 dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente.

Ai sensi dell'art. 24 della L. 1150/42 per la formazione delle vie o piazze previste nel P.R.G. è fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere il suolo fino a una profondità massima di m. 15 .

Al di fuori degli ambiti di interesse storico, artistico, ambientale le strade veicolari private esistenti, debbono avere una sezione minima utile tra le recinzioni di m. 6 (sei). Tale norma è applicabile qualora la strada esistente abbia una sezione utile minore o eguale a m. 6 e gli allineamenti delle



costruzioni esistenti in fregio alla strada non consentano di realizzare l'ampiezza di m. 10 o di m. 7 prescritta dal comma 2° precedente.

All'interno degli ambiti edificati e in special modo in quelli di antico impianto, in caso di interventi edilizi sui fabbricati esistenti in fregio a strade pubbliche o comunque assoggettate ad uso pubblico, che rientrino nella tipologia della ristrutturazione edilizia, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, che l'intervento proposto avvenga in sede di Permesso di Costruire convenzionato, che preveda la demolizione con ricostruzione delle preesistenze edilizie, senza il rispetto delle distanze minime previste dal filo stradale, se e solo se l'intervento di demolizione con ricostruzione sia finalizzato al miglioramento della viabilità esistente, veicolare e/o ciclo – pedonale, e/o alla creazione di parcheggi ad uso pubblico.

La proposta di progetto e l'allegata convenzione, saranno oggetto di preventivo esame vincolante dell'Amministrazione Comunale che potrà in tale sede dettare particolari condizioni e/o modifiche a quanto progettato. La demolizione non potrà in ogni caso interessare fabbricati di particolare pregio storico – artistico vincolati ex L. 1089/39. Relativamente ai fabbricati localizzati in Centro Storico valgono comunque in modo inderogabile le vigenti norme specifiche di P.R.G.C..

Le strade private debbono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

Qualora i frontisti non soddisfino a tali obblighi, il Sindaco previa diffida, può - ai sensi delle leggi vigenti - far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando le relative spese a carico dei frontisti predetti mediante procedimento di riscossione forzata.

E' vietata in ogni caso la formazione di una nuova strada in un'area non edificata, tale che presuma la edificazione sui suoi rispettivi fronti laterali, se non inserita in un piano di lottizzazione.

La Tavola C4v in scala 1:5000 individua la struttura dei percorsi praticabili da mezzi alternativi all'auto, (bicicletta, mountain-bike, cavallo, a piedi): ogni intervento edilizio ed urbanistico, sul suolo pubblico e privato, che interessi tali percorsi (compresi cigli e marciapiedi) dovrà concorrere alla realizzazione e connessione senza discontinuità dei percorsi stessi favorendone la massima fruibilità in relazione ai mezzi utilizzabili. La progettazione esecutiva di tali percorsi dovrà evitare la creazione di barriere architettoniche ed essere

effettuata nel massimo rispetto delle preesistenze di pregio dal punto di vista naturalistico (alberi, piante in genere, etc.) e storico (muri in pietra e/o mattoni, piloni votivi, ciottolati, carraie, etc...).

L 'Amministrazione Comunale potrà adottare specifici progetti per normare l'uso di materiali e specifiche segnaletiche orizzontali e verticali, a cui i diversi interventi dovranno obbligatoriamente uniformarsi, anche mediante piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art 47 della LR 56/77s.m.i..

Relativamente alla Via Monginevro e alla Via Grignetto, all'interno della fascia di rispetto potrà essere realizzato l'ampliamento stradale necessario ad un miglioramento della viabilità da e per Avigliana, unitamente alla realizzazione di una pista ciclo – pedonale di collegamento con la Frazione Bertassi e zone limitrofe. La sezione stradale dovrà in ogni caso avere dimensioni non superiori a mt. 6.00.

## **ART. 12 - Prescrizioni relative alle distanze ed agli allineamenti.**

#### **ART. 12.1 - Distanze da strade extraurbane.**

In tutto il territorio comunale si devono osservare, per gli interventi edilizi di demolizione con ricostruzione, ampliamento (fatto salvo quanto disposto al successivo art. 13), completamento, nuova costruzione gli allineamenti stradali indicati dagli elaborati grafici del P.R.G.

In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., per gli stessi interventi si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade antistanti, ai sensi e con la metodologia degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68:

- m. 60 per l'autostrada Torino-Frejus;
- m.40 per le strade statali n. 24, n.25 e n. 589, oppure come diversamente indicato sulla cartografia 1/2000;
- m. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a metri 10, 50;
- m. 20 per strade provinciali e comunali veicolari aventi larghezza della sede inferiore a metri 10,50;
- m. 10 per strade vicinali veicolari;
- m. 5 per le rimanenti strade.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni del nuovo codice della strada di cui al D.L. 30 Aprile 1992 n. 285 e del relativo regolamento approvato con D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 e s.m.i..

#### **ART. 12.2 - Distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali.**

In tutto il territorio comunale si debbono osservare per gli interventi di cui all'art. 12.1 comma primo le seguenti distanze minime:

- m. 25 dal ciglio superiore, risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto d'intervento, del piede esterno degli argini maestri dei fiumi, torrenti e canali;
- m. 100 nel caso di corsi d'acqua non arginati ; tali valori devono ritenersi efficaci anche in presenza di più ridotte indicazioni cartografiche.
- m. 10 dall'asse dell'alveo dei rivi;
- m. 200 per laghi naturali e artificiali e le zone umide;
- m. 200 da pozzi e sorgenti da captazione d'acqua di acquedotti pubblici, dovendosi in ogni caso rispettare all'interno di tale ambito le limitazioni di cui al DPR 24 maggio 1988;
- m. 100 dal perimetro delle vasche degli impianti pubblici di depurazione di acqua lurida o di discarica dei rifiuti solidi urbani;
- m. 150 salvo le riduzioni indicate dagli elaborati grafici di P.R.G. da ritenersi efficaci solo nel caso in cui siano già state rilasciate le necessarie autorizzazioni dalle competenti autorità sanitarie e/o vengano completate le richieste procedure di riduzioni illustrate nella Circ. Reg. 16/URE del 9 Dicembre 1987, dal perimetro esterno dei cimiteri;
- m. 3 da muri di sostegno esistenti;
- le distanze dei conduttori elettrici aerei stabiliti dalle norme di settore;
- m. 3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste;
- m. 30 dalla linea della più vicina rotaia della ferrovia o m. 10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS. di pertinenza della linea stessa, e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.P.R. 11/7/1980 n. 753 e L n. 17 dell'11/02/1981.

Negli ambiti a destinazione produttiva, ove sono indicate dagli elaborati grafici del P.R.G.C. le fasce di rispetto, per gli interventi di cui all'art. 12.1 si debbono osservare le distanze dal perimetro esterno degli ambiti stessi ivi indicate: in queste fasce di rispetto è fatto obbligo di impiantare colture arboree sempre verdi (computabili ai fini del rispetto di quanto prescritto della lettera f) dell'art. 20, 6° comma delle presenti N.d.A.) quali *Pinus strobus*, *Pinus nigra austriaca*, *Pinus Sylvester*, *Cupressus Italica*.

Gli arretramenti dai corsi e dagli specchi d'acqua sopra precisati non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

**ART. 12.3 - Allineamenti stradali.**

All'interno delle aree urbanizzate od urbanizzande, eccezione fatta per gli

ambiti di interesse storico ambientale o paesaggistico, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate negli elaborati grafici di P.R.G.C., o diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici per gli interventi richiamati al 1° comma dell'art. 12.1, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, si debbono osservare le distanze delle strade esistenti e previste di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/68: il minimo assoluto per gli interventi di nuova costruzione, giusto quanto disposto dal 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77, è elevato a m. 6.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e quelli di ampliamento, nonché i bassi fabbricati da costruirsi ai sensi dell'art. 28 delle presenti NTA, possono essere realizzati a m. 3.00 dal confine di proprietà verso strada solo nel caso in cui le strade siano già realizzate e siano conformi nella dimensione alle disposizioni legislative e alle norme tecniche in materia e vengano dotate, se non lo fossero già, di marciapiedi, ed in prosecuzione dei fili di fabbricazione preesistenti fatti salvi i sedimi stradali previsti e/o esistenti, le confrontanze ed i diritti di terzi.

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, eccezione fatta per gli ambiti di interesse storico-artistico, ambientale, paesaggistico, e per quelli a destinazione produttiva, per gli stessi interventi deve essere osservata una distanza minima dalle recinzioni di m. 5 dall'asse delle strade esistenti o previste. In caso di recinzioni preesistenti situate a distanze inferiori si dovranno osservare gli allineamenti fissati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale, sulla base di un progetto unitario relativo all'intera via interessata dall'intervento ; il progetto unitario è redatto dall'Amministrazione Comunale e i costi del progetto sono ripartiti quali oneri di urbanizzazione sui richiedenti.

All'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, per gli stessi interventi deve essere osservata una distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale pari alla metà della larghezza della strada, con un minimo di m. 3. In caso di recinzioni lungo le strade pedonali dovrà essere rispettato un arretramento di m. 1,50 dall'asse della strada.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni del nuovo codice della strada di cui al DL 30 aprile 1992 n. 285 e del relativo regolamento approvato con DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i..

**ART. 12.4 - Distanza tra fabbricati.**

In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di interesse storico

artistico ambientale o paesaggistico, fatte salve diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, è prescritta per gli interventi di cui al primo comma dell'art. 12.1 la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale distanza minima non deve essere comunque inferiore all'altezza del fabbricato più altro edificabile nell'ambito normativo. Tali norme si applicano anche quando una sola parete sia finestrata e gli edifici si fronteggino per uno sviluppo complessivo superiore a m. 12.

In caso di intervento su terreno prospettante su fondo libero o che si renderà libero al fine del rispetto di detta norma si dovrà osservare dal confine una distanza minima pari alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo con un minimo di m. 5 (cinque), fatte salve le norme sulle distanze minime dei confini di cui ai commi successivi: in caso di intervento su area al perimetro di ambiti normativi a differente disciplina l'altezza assunta a base del calcolo è quella massima tra le due.

E' permessa, dove indicato dalle allegate tabelle normative, l'edificazione a confine, secondo progetti unitari o le indicazioni planivolumetriche di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo. L'edificazione a confine è comunque ammessa, qualora nel fondo confinante preesista un fabbricato attestato sul confine stesso, con l'obbligo di sistemare convenientemente le parti di pareti cieche che fosse necessario conservare. Detta facoltà è concessa anche qualora il fabbricato preesistente disti dal confine meno di m. 1,50; in questo caso chi costruisce può chiedere la comunione del muro al solo scopo di costruire in aderenza.

E' fatta salva al proprietario del fabbricato preesistente la facoltà di estendere il proprio muro sino al confine.

Al fine della costruzione in aderenza non costituiscono "edificio preesistente" i bassi fabbricati in genere.

#### **ART. 12.5 - Distanza dai confini.**

In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di interesse storico,



artistico, ambientale, paesaggistico è prescritta la distanza minima assoluta di m. 5 dai confini di proprietà non coincidenti con cigli stradali, fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli precedenti, e diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi.

La distanza tra fabbricato finestrato e confine non potrà comunque essere inferiore alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo.

Le aree soggette a vincolo di uso pubblico danno luogo a nuovo confine di proprietà.

E' possibile derogare a tali limiti sulla singola proprietà nel caso di accordi tra proprietà confinanti, opportunamente registrate, che consentano comunque il rispetto delle distanze complessive previste.

### **ART. 13 - Prescrizioni relative alle fasce di rispetto.**

Nelle fasce di rispetto definite al precedente art. 12 sono ammessi i seguenti

interventi:

- fasce di rispetto stradale: realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, e delle colture, e, ove occorre, realizzazione di parcheggi pubblici e privati. Sono inoltre consentiti, a titolo precario e nel rispetto delle norme vigenti, le installazioni di impianti per la distribuzione del carburante e punti di vendita stagionale con non richiedono attrezzature permanenti e non costituiscono intralcio alla visibilità e alla circolazione. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo da evitare pericoli per la pubblica incolumità intralci alla visibilità e alla circolazione.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

- fasce di rispetto cimiteriali: ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265/34 per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. Sono inoltre ammessi la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.
- fasce di rispetto di pozzi, sorgenti, di impianti pubblici di depurazione e di discarica; di impianti industriali: conservazione delle colture arboree, comprese quelle industriali. Per le costruzioni esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi e la cui presenza sia compatibile con le caratteristiche e le funzioni della fascia di rispetto specifica;

- fasce di rispetto di fiumi, laghi, canali, torrenti, rii: realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde, attrezzature sportive, conservazione dello stato di natura o delle colture agricole, e ove occorre, parcheggi pubblici. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

**ART. 14- Insedamenti residenziali: condizioni di ammissibilità degli interventi.**

Tutti gli interventi, urbanistici ed edilizi, riguardanti gli insediamenti e le aree ricadenti in ambiti normativi in cui è prescritta la residenza, così come definito al precedente art. 9, sono subordinati alla preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinante, dallo stato delle comunicazioni, dei servizi e delle infrastrutture esistenti al momento dell'intervento.

Tutti gli interventi devono essere concessi ai sensi dell'art. 10 della L. 765/1967 e dell'art. 31 della L. 17/08/1942 n. 1150.

#### **ART. 15 - Insediamenti residenziali: definizione degli ambiti normativi .**

Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni residenziali, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree prevalentemente residenziali sono ripartiti nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.

Tali ambiti sono classificati, sulla base della consistenza edilizia, delle caratteristiche storiche-artistiche, ambientali, paesaggistiche, ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, conservazione e tutela che si vogliono perseguire, nei relativi tipi, già descritti al precedente art. 9, e contraddistinte con un numero; detta simbologia trova riscontro nelle tabelle allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli, prescrizioni.

#### **ART. 16 - Insediamenti residenziali: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento.**

Per ciascuno degli ambiti normativi relative agli insediamenti e alle aree prevalentemente residenziali le allegate tabelle specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità ed i tipi di intervento.

In generale tali ambiti sono riservati all'abitazione, permanente o temporanea, ed ai relativi servizi. Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute per ogni ambito nelle allegate tabelle sono pure ammesse le destinazioni d'uso specifiche connesse alla residenza di cui al terzo comma dell'art. 10. Sono tassativamente escluse le costruzioni nelle quali si esplicano attività rumorose, nocive, moleste o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la

C.E. e l'Ufficiale Sanitario, incompatibili con l'abitazione: per il trasferimento di dette attività si potrà far ricorso a quanto previsto dall'art. 53 della L.R. 56/1977 e succ. mod.

Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:

a) ambiti costituiti da aree aventi carattere storico artistico e ambientale ed aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti (Aa): in questi ambiti, cui è riconosciuto il carattere dei beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod., sono ammessi gli interventi così come specificati nella Parte II – relativa al Centro Storico – delle presenti NTA e nelle Tavole P1, P2, P3.

b) Ambiti costituiti da aree aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze (Ab): in questi ambiti, cui pure è riconosciuto il carattere di beni culturali ambientali sono individuati, in particolare, gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo e le aree assoggettate a piano di recupero, da sottoporre alla disciplina dell'art. 24 della L.U.R., sono consentiti gli interventi così come specificati nella Parte II – relativa al Centro Storico – delle presenti NTA e nelle Tavole P1, P2, P3.

c) Ambiti costituiti da aree totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto (B): in questi ambiti sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro o di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura e di ampliamento nei limiti fissati all'art. 3, punto 7 lett. g, precedente. I predetti interventi sono tutti ammissibili con P.C. singolo.

Come già previsto all'art. 10 ultimo comma: nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia è consentita in generale la modifica di destinazione d'uso; sempreché rientrando tra quelle ammesse nelle aree normative: il cambio di destinazione d'uso è ammesso anche per fienili o tettoie di origine rurale con struttura portante non precaria di uno o due piani fuori terra (non riconducibile alla tipologia dei bassi fabbricati uso box o deposito), coperti e chiusi su almeno tre lati; in tali casi di cambio di destinazione d'uso di fienili e tettoie di origine rurale, l'intervento massimo ammissibile è quello di ristrutturazione edilizia senza ampliamento, e quindi non è ammesso né contestualmente né successivamente realizzare ampliamenti ex art. 3 punto 7 lettera g) delle presenti norme. Non è consentita in caso di intervento edilizio diretto la

trasformazione d'uso da attività non residenziale a residenza di intere unità edilizie, al fine di non pregiudicare le previsioni di capacità insediativa di Piano.

Nei soli casi di comprovata impossibilità ad un diverso recupero dei volumi esistenti, per deficienze strutturali non altrimenti rimediabili da motivarsi con perizia tecnica asseverata nelle forme di legge, redatta da tecnico laureato abilitato, è ammessa la demolizione con ricostruzione e recupero dell'intera volumetria preesistente, con altezza non superiore a quella degli edifici confinanti con il perimetro del lotto, previa predisposizione di idoneo Piano Esecutivo Convenzionato atto a dimostrare il corretto inserimento della tipologia edilizia nel contesto ambientale circostante ; in questi interventi di ricostruzione non è ammesso né contestualmente, né successivamente usufruire dell'ampliamento di cui all'art. 3 punto 7 lettera g) delle presenti norme.

E' consentito l'intervento edilizio con permesso convenzionato anziché Piano Esecutivo Convenzionato nei casi sopra citati, unicamente negli ambiti B e nel rispetto di quanto segue:

- la ricostruzione dovrà avvenire nella stessa sagoma di ingombro planovolumetrico dell'edificio demolito
- al piano terreno del nuovo edificio dovranno essere recuperati spazi per il parcheggio privato nella misura minima di 2 posti auto per ogni unità abitativa aggiuntiva rispetto alle unità abitative preesistenti
- gli altri spazi per il parcheggio privato, onde ottenere una quantità minima complessiva di 1 mq ogni 10 mc di volume ricostruito dovranno essere reperiti nel sottosuolo (se compatibile con le condizioni idrogeologiche) o nella parti libere della superficie fondiaria di pertinenza

La convenzione dovrà, inoltre, prevedere la cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree a parcheggio pubblico laddove previste dal PRG; qualora non fossero previsti parcheggi pubblici dal PRG, essi dovranno essere individuati, e dismessi od assoggettati all'uso pubblico, nel lotto di proprietà del proponente a ridosso della pubblica viabilità nella misura minima di 2,5 mq/abitante e, comunque, almeno 1 posto auto ogni unità abitativa aggiuntiva rispetto alle unità abitative preesistenti .

In sede di Piano Esecutivo Convenzionato la ricostruzione potrà anche avvenire in posizione diversa da quella del manufatto preesistente nel rispetto delle distanze di m. 5,00 dai confini, di m. 10,00 tra pareti finestrate e delle distanze dal nastro stradale. Il PEC dovrà dimostrare il corretto inserimento

rispetto al contesto e l'adeguato reperimento delle aree per parcheggio privato e per parcheggio pubblico in relazione al numero di unità abitative. Nel caso in cui non siano reperibili in loco gli spazi necessari per il parcheggio pubblico è ammessa la loro monetizzazione per consentire al Comune la loro acquisizioni in aree poste nel contesto.

Nel caso la trasformazione d'uso preveda l'utilizzo del fabbricato a scopi diversi dall'abitazione, gli eventuali standards urbanistici da assoggettarsi ad uso pubblico potranno essere individuati, in mancanza della disponibilità di area libera, al piano terra o interrato dell'immobile a condizione che i relativi locali siano direttamente e liberamente accessibili all'utenza, senza limitazione di sorta.

Anche all'esterno degli ambiti B è ammesso l'intervento con permesso convenzionato anziché con strumento urbanistico esecutivo (che è il Piano di Recupero), laddove sussistano forti interessi pubblici al miglioramento della viabilità e all'acquisizione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree a servizi.

All'esterno degli ambiti B, nel caso di demolizione totale con ricostruzione, anche con permesso convenzionato, ottemperando a quanto segue: dovranno essere rispettate le volumetrie preesistenti senza alcun tipo di ampliamento così come le altezze non dovranno essere superiori a quelle degli edifici latitanti.

Nei soli casi in cui il lotto di pertinenza del fabbricato in zona B sia confinante con un lotto in ambito Cc della stessa proprietà, è possibile ampliare il fabbricato esistente mediante il trasferimento della volumetria spettante all'ambito Cc in ambito B. Tale operazione non deve dare origine ad una nuova unità edilizia o immobiliare e l'ampliamento non deve in ogni caso superare il 50% della volumetria preesistente.

Tale trasferimento di volumetria è in ogni caso cumulabile con l'ampliamento, qualora ammissibile, previsto dall'art. 3 punto 7 lettera g) delle presenti norme.

In ogni caso il trasferimento della volumetria dall'ambito Cc all'ambito B, dovrà risultare da apposito atto pubblico trascritto.

Il regime normativo sopradescritto deve intendersi applicato a tutte le aree classificate di tipo B indipendentemente dalla diversa o più marcata campitura di alcuni settori riportata sulle tavole di progetto, ove è da intendersi acquisito lo stato di fatto legittimamente consolidatosi al momento delle controdeduzioni comunali.

d) Aree libere parzialmente o totalmente dotate di opera di urbanizzazione, da edificare (completamento) con destinazione prevalentemente residenziale (Cc): in questi ambiti è consentito l'intervento di completamento.

E' prescritta la redazione di strumento urbanistico esecutivo preventivo nel caso sia prevista la realizzazione di più di due unità immobiliari abitative. Nel caso in cui lo SUE non sia esteso all'intero ambito, esso dovrà essere accompagnato da uno studio progettuale relativo all'organizzazione urbanistica riferito all'intero ambito.

E' possibile il trasferimento della volumetria di pertinenza dell'ambito Cc in ambito B nel solo caso previsto al precedente ultimo comma punto c).

Relativamente all'ambito Cc44, in sede di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), é possibile ai fini dell'utilizzo della sua possibilità edificatoria, lo spostamento dell'area a servizi destinata a parcheggio pubblico in Via Bonaudo, di proprietà privata, nell'adiacente ambito Fp2 sui terreni in mappa al Fg. XIX, map.n. 816 e 818, con contestuale cessione gratuita al comune degli stessi.

e) Aree libere non dotate di opere di urbanizzazione da edificate (nuovo impianto) con destinazione prevalentemente residenziale (Cb): in questi ambiti è consentito l'intervento di nuova costruzione

Esso dovrà essere proceduto da strumento urbanistico esecutivo di nuovo impianto esteso all'intero ambito : ovvero nel caso in cui l'ambito sia inserito nel PEEP da due strumenti urbanistici esecutivi complessivamente estesi all'intero ambito: in tale ultimo caso particolare attenzione progettuale dovrà essere riposta per raccordare, dal punto di vista funzionale e di impatto paesistico ed architettonico. i due S.U.E. e gli ambiti limitrofi. Per quanto riguarda gli ambiti Cb23, Cb24, Cb25 essi sono attuabili mediante le seguenti prescrizioni normative:

1) l'ambito Cb 23 è un'area residenziale di espansione da attuarsi mediante uno o due PEC, complessivamente estesi all'intero ambito. L'accesso all'insediamento dovrà avvenire secondo quanto meglio specificato nelle tavole di progetto. La densità edilizia, territoriale dell'ambito in oggetto è di 0.30 mc/mq. Tale densità è elevabile sino ad un massimo di 0.85 mc/mq (vedi scheda normativa) per effetto del trasferimento di densità edilizia dall'area Ad secondo quanto fissato all'art. 27.3. In sede di PEC dovranno essere reperite nell'ambito Cb23 le aree per servizi ex art..21 l.r. 56/77 nella misura di mq 25 per ogni abitante insediabile, corrispondente ad un abitante

per ogni 90 mc. di nuova edificazione realizzata in base esclusivamente alla densità edilizia territoriale propria pari a 0,30 mc/mq; lo standard maggiore, indotto dall'eventuale trasferimento di densità edilizia dell'area Ad è assicurato con la dismissione gratuita delle quote di area Ad secondo quanto fissato all'art 27.2.

Devono essere garantiti dalla progettazione e realizzazione dei PEC :

- il rispetto delle fasce di arretramento delle strade indicate dalle tavole di piano;
- la realizzazione nelle suddette fasce di spazi per la sosta, di marciapiedi e di cortine alberate con funzione di attenuazione del rumore oltre che di schermatura visiva della prospiciente area industriale e degli assi viari;
- adeguato raccordo dal punto di vista funzionale, nonché dell'impatto paesistico e di quello architettonico tra gli interventi in oggetto e tra questi ed il contesto urbano in cui si inseriscono;
- la possibilità di reperire ai piani terra locali atti ad ospitare esercizi commerciali ed uffici adeguatamente collegati agli assi di distribuzione viaria e pedonale;

I PEC dovranno essere corredati da relazione geologica tecnica che:

- metta in evidenza gli effetti che in corrispondenza dell'area in oggetto, le opere autostradali e di difesa già esistenti hanno sulla dinamica fluviale;
- evidenzi lo sviluppo e le caratteristiche del reticolo idrologico secondario, se esistente, che interessa l'area;
- evidenzi la situazione di falda e le sue variazioni stagionali;
- evidenzi le eventuali prescrizioni edilizie conseguenti ai risultati di cui alle analisi dei precedenti punti a) b) e c).

Le aree più depresse rispetto alle infrastrutture viarie dovranno essere riquotate al fine di eliminare ristagni d'acqua; saranno comunque ammissibili riporti massimi non superiori a mt. 1.00.

I piani terra delle costruzioni dovranno essere posizionati a quota non inferiore a mt. 1.00 rispetto al piano 0.00 del terreno a sistemazione avvenuta ottenuto con il riporto massimo di mt. 1.00. La parte di solido compresa fra la quota 0.00 a terreno sistemato e 1.00 non dovrà rientrare nel conteggio delle volumetrie fuori terra del fabbricato al fine del rispetto dei parametri urbanistici

In riferimento alla reale situazione di falda, e alle risultanze dell'evento alluvionale dell'Ottobre 2000, potranno essere realizzati interrati a servizio dei



fabbricati a condizione che gli stessi abbiano altezza utile interna non superiore a mt. 4.00, il piano di pavimento non risulti inferiore a mt. 2.00 rispetto alla quota 0.00 del terreno preesistente e rispettino le norme di cui all'art. 28 lettere a) b) c) delle presenti N.T.A.. Tali locali interrati potranno essere realizzati, previo studio redatto da tecnico abilitato che ne certifichi la compatibilità con il livello di massima escursione della falda freatica.

Essi dovranno comunque essere realizzati con tecnologie costruttive atte ad impedire l'ingresso delle acque di falda .

Gli impianti tecnologici dovranno essere progettati e realizzati preferibilmente in modo tale da non impegnare i primi 100 cm. dal piano campagna.

Dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di adeguate soluzioni finalizzate al perfetto e completo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle aree impermeabili (piazze di manovra, parcheggi ecc.), onde evitare che le stesse possano arrecare danni o comunque invadere le proprietà circostanti.

Al fine di un costante monitoraggio della reale situazione di falda, dovranno essere installati all'interno dell'ambito idonei strumenti di misurazione del livello di falda (piezometri), in numero di 1 ogni ettaro di superficie territoriale, posti in zone accessibili per il controllo anche da parte della Pubblica Amministrazione.

2) l'area Cb24 è da attuarsi mediante uno o due o tre PEC complessivamente estesi all'intero ambito; la densità edilizia territoriale dell'ambito in oggetto è di 0,20 mc/mq, elevabile sino ad un massimo di 0,60 mc/mq per effetto del trasferimento di densità edilizia dell'area Cb 28 (mc 2.200,00) e Cb 27 (La convenzione, con i dovuti atti notarili, dovrà specificare che la volumetria realizzabile in Cb24 si traduce in un annullamento di pari quantità edificabile in Cb27 con dismissione della quota parte delle aree a servizio in Cb 27 b); in sede di PEC dovranno essere reperite nell'ambito Cb24 le aree per serviti ex art. 21 Lr. 56/77 nella misura di mq 25 per ogni abitante insediabile corrispondente ad un abitante per ogni 90 mc di nuova edificazione realizzata; il PEC, o i due, o i tre PEC dovranno contribuire a riconnettere l'edificato circostante mediante la realizzazione di un insediamento che strutturi le volumetrie da realizzare in modo tale da creare un effetto "piazza" nel nucleo più interno dell'ambito; per favorire tale obiettivo sono ammesse al piano terreno degli edifici residenziali destinazioni d'uso ad uffici e a commercio al minuto.

Al soddisfacimento della quota di aree per servizi pubblici prevista per gli

ambiti di nuovo impianto Cb23 e Cb24, contribuiranno in tutto o in parte gli spazi per servizi pubblici indicati in cartografia.

4) Per quanto riguarda l'ambito **Cb27**, gli interventi di nuovo impianto potranno essere attuati, in seguito alla realizzazione ed al collaudo dei seguenti lavori:

- opere di difesa in sponda destra, a nord dell'area in oggetto, del Fiume Dora Riparia, corrispondenti all'argine della fascia B di progetto
- prolungamento e sistemazione del canale Naviglia: modifica dell'innesto in Dora onde evitare gli effetti di rigurgito (primo lotto) e realizzazione di un canale che derivi la portata in eccesso nel canale SITAF (secondo lotto)
- opere di messa in sicurezza del tratto iniziale del canale Naviglia finalizzate ad evitare il riversarsi di acque in sponda sinistra dello stesso tenuto altresì conto di quanto disposto dall'art. 4 comma 6 della Variante Dora del PAI (Delibera Autorità di Bacino Po n. 9/07 del 19/7/2007).

Il collaudo delle opere dovrà essere integrato dalla verifica che le stesse opere abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ed, in caso di pericolosità residua, ne dovrà essere dichiarata la compatibilità con la normativa vigente.

L'ambito Cb27 è articolato nei subambiti Cb27a, Cb27b, Cb27c, così come perimetrati nella tavola 3.1a della presente variante n. 30.

All'ambito Cb27 è attribuita una densità territoriale pari a 0,50 mc/mq; concorre alla definizione della superficie territoriale dell'ambito Cb27 tutto il territorio compreso nel perimetro evidenziato nella tavola 3.1a della presente variante, con l'esclusione:

- delle aree relative alla viabilità pubblica di Corso Europa e di Via dei Testa
- del subambito Cb27c.

Una quota parte della densità territoriale dinanzi indicata, quota parte pari a mc/mq 0,34, è realizzabile nel subambito Cb27a; un'altra quota pari, pari a mc/mq 0,16, è trasferita ed è utilizzabile in alcuni subambiti dell'ambito Cb28, come meglio precisato nelle relative norme.

Per ogni metro cubo realizzabile nell'ambito Cb28 saranno dismessi gratuitamente al Comune 2 mq di superficie territoriale, collocati nel subambito Cb27b, preferibilmente lungo la fascia di rispetto del canale Ferriere e verso l'abitato di Pertusera; la dismissione delle aree avverrà in

conseguenza dell'approvazione del piano particolareggiato (PPE) relativo all'ambito Cb28 e contestualmente al rilascio del permesso di costruire.

La volumetria generata per effetto della quota parte della densità territoriale di Cb27, pari a mc/mq 0,34, realizzabile nel subambito Cb27a, è trasferibile, nei limiti e nei termini stabiliti nelle "Norme Tecniche di Attuazione -Schede Progettuali" di cui all'elaborato 4.2 della "Variante strutturale relativa al Centro Abitato", negli ambiti Brs2, Brs9, Brs15, Brs18, Brs20, Ars4, Cc80, Cb6, Cb24.

La convenzione che accompagnerà il SUE o il permesso di costruire per la realizzazione della volumetria da trasferire nei sopracitati ambiti dovrà specificare che detto trasferimento si traduce in un annullamento di pari quantità edificabile in Cb27 e che, per ogni metro cubo trasferito negli ambiti Brs2, Brs9, Brs15, Brs18, Brs20, Ars4, Cc80, Cb6, Cb24 saranno dismessi gratuitamente al Comune 2 mq di superficie territoriale che ha generato la volumetria da trasferire.

La quota parte della densità territoriale dell'ambito Cb27, realizzabile all'interno dell'ambito medesimo, potrà essere attuata, una volta realizzati i lavori di difesa idraulica prima elencati, alle seguenti condizioni:

- unico strumento urbanistico esecutivo (SUE) esteso all'intero ambito Cb27
- realizzazione di edifici corrispondenti alla densità territoriale massima pari a mc/mq 0,34, esclusivamente all'interno del subambito Cb27a
- destinazione prevista per i nuovi edifici: terziario privato e commerciale, come definiti all'art. 10 ed all'art. 17 delle presenti norme; al secondo piano fuori terra degli edifici è consentita, per una quota massima del 10% della SLP edificabile, la destinazione residenziale
- previsione di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/1977 s.m.i. nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria e commerciale (devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore al 70%) nel rispetto comunque di quanto disposto agli articoli 17 del presente Piano e, nel caso in cui si realizzi SLP a destinazione residenziale nei limiti prima esplicitati, di mq. 25 per ogni abitante insediabile, corrispondente ad un abitante per ogni mc. 90 di nuova edificazione progettata; le aree a servizi

della tipologia “verde pubblico” possono essere individuate, oltre che nel subambito Cb27a, anche nel subambito Cb27b

- il parcheggio privato nella misura minima prevista dal Regolamento Edilizio e dagli articoli delle presenti norme, per le diverse destinazioni precisate in sede di SUE; il parcheggio privato deve essere localizzato esclusivamente nel subambito Cb27a
- il verde privato, nella misura minima del 40% della superficie fondiaria; esso può essere localizzato, oltre che nel subambito Cb27a, anche nel subambito Cb27b
- non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati né di altri locali interrati; qualora il parcheggio privato (previsto per il rispetto degli standard minimi indicati dalle norme vigenti) sia realizzato al piano terra degli edifici, la volumetria relativa a tali parcheggi non rientra nel calcolo della volumetria massima ammissibile
- l'accesso all'insediamento dovrà avvenire dalla rotonda esistente di Corso Europa/Via Falcone
- il rispetto delle fasce di arretramento dal canale Ferriere (minimo m. 30)
- il rispetto delle fasce di arretramento stradale da Corso Europa (minimo m. 20)
- la realizzazione, nelle suddette fasce stradali, con particolare riferimento a quelle di Corso Europa, di spazi a verde, per la sosta, di marciapiedi e di cortine alberate con funzione di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- una adeguata rete di connessione ciclopedonale tra le aree a verde interne all'ambito e tra queste e le aree circostanti;
- il SUE dovrà essere corredato da una relazione geologico tecnica che rispetti quanto richiesto nelle presenti norme di attuazione all'art.36 *“Prescrizioni conseguenti alla individuazione delle problematiche idrogeologiche secondo gli studi effettuati ai sensi della Circ. PGR 8/5/1996 7/LAP”*;
- le aree private di manovra degli autoveicoli dovranno essere realizzate con superficie semipermeabile drenante;

- i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in superficie permeabile (anche in autobloccanti forati intasati di ghiaia) e dovrà essere messo a dimora almeno un albero ogni due posti auto;
- la viabilità interna dovrà essere caratterizzata da una stretta separazione dei percorsi veicolari di attraversamento da quelli di connessione tra i differenti lotti edificabili e tra le aree verdi; gli incroci dovranno essere rialzati e la carreggiata dovrà essere realizzata a tratti brevi tra loro disassati, onde costringere i veicoli a percorrere l'insediamento a bassissima velocità;
- la sezione trasversale della carreggiata stradale a due sensi di marcia, al netto dei marciapiedi e dei posti auto per la sosta delle auto dovrà essere maggiore od uguale a m. 7,0;
- l'insieme dei percorsi pedonali dovrà essere caratterizzato dalla massima fruibilità e dall'assenza di barriere architettoniche;
- dovranno essere individuati, in numero adeguato e posizione facilmente accessibile dall'esterno degli edifici, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- dovrà essere individuata, altresì, un'area per la raccolta di rifiuti organici e degli sfalci; tale area dovrà essere di uso pubblico e gestita e mantenuta dagli operatori dell'insediamento terziario e/o commerciale: le modalità di gestione di tale area dovranno essere previste all'interno della convenzione del SUE;
- dovranno essere precisate nel SUE le essenze arbustive ed arboree; esse, comunque dovranno essere esclusivamente di tipo autoctono;
- Per ciascun subambito valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni:
  - **subambito Cb27a:** la densità fondiaria massima è fissata in 1,50 mc/mq; distribuita al massimo su due piani fuori terra; l'altezza massima è fissata in m. 11,00;
  - **subambito Cb27b:** in tale subambito potranno essere realizzati parcheggi a raso sia pubblici che privati, aree verdi pubbliche o private, spazi ad uso agricolo con la relativa viabilità di servizio sia carrabile sia ciclopedonale;
  - **subambito Cb27c:** in tale subambito:

- in assenza di SUE o di permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/1977 s.m.i., è consentito intervenire sugli edifici esistenti con interventi sino alla ristrutturazione edilizia; è ammesso anche il cambio di destinazione d'uso verso attività terziarie e commerciali secondo quanto assentito dagli art. 10 e 17 delle presenti norme e previo reperimento delle aree per servizi all'interno del subambito Cb27a;
  - con permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/1977 s.m.i. è consentito effettuare interventi di demolizione e ricostruzione anche con cambio di destinazione d'uso verso attività terziarie e commerciali secondo quanto assentito dagli art. 10 e 17 delle presenti norme e previo reperimento delle aree per viabilità e per servizi (parcheggi e verde pubblici) all'interno del subambito Cb27a, in aree contigue al subambito Cb27c; in tal caso il progetto dovrà dimostrare che le aree per servizi e viabilità siano individuate in modo da garantire la fattibilità della progettazione e successiva attuazione del SUE del restante subambito Cb27a;
  - con il SUE esteso all'intero ambito Cb27 sono consentiti, oltre agli interventi di recupero, anche interventi di demolizione dei fabbricati esistenti non residenziali, con ricostruzione della superficie di pavimento demolita a destinazione d'uso terziario e commerciale secondo quanto assentito dagli art. 10 e 17 delle presenti norme: in tal caso dovranno essere reperite in sede di SUE le corrispondenti aree per servizi; la ricostruzione della SLP demolita, potrà avvenire anche nel subambito Cb27a;.
- Il SUE unitario può essere attuato mediante comparti di intervento; devono essere comunque realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria (viabilità carrabile e ciclopedonale, reti dei sottoservizi ed illuminazione pubblica) ed urbanizzazione secondaria (verde e parcheggi pubblici) previste dal SUE, contemporaneamente al primo comparto di intervento. La dismissione delle aree per viabilità e servizi pubblici ed il collaudo delle opere di urbanizzazione dovranno avvenire prima del rilascio del certificato di abitabilità del primo comparto di attuazione
- La relazione geotecnica da allegare al SUE deve essere redatta ai sensi del

DM 14 gennaio 2008 e deve approfondire e/o valutare:

- la stratigrafia dei terreni di fondazione mediante opportune indagini dirette (pozzetti, sondaggi geognostici, indagini di tipo geofisico) in modo da mettere in evidenza la presenza e la continuità laterale e verticale di eventuali lenti limose o limoso-sabbiose, tenendo presente eventuali dati disponibili relativi a studi ed indagini eseguiti per i fabbricati attigui.
- i parametri geotecnici dei terreni di fondazione mediante analisi in sito o di laboratorio, tenendo presente eventuali dati disponibili relativi a studi ed indagini eseguiti per i fabbricati attigui.
- la verifica della capacità portate dei terreni di fondazione tenendo in considerazione le azioni sismiche, e considerando che la falda superficiale raggiunga almeno la quota del piano di fondazione.
- la soggiacenza minima della falda superficiale, considerando, ove possibile, i piezometri e i pozzi esistenti
- le amplificazioni sismiche in accordo con le normative vigenti e dovrà essere verificata la suscettività alla liquefazione dei terreni di fondazione.

Le precedenti prescrizioni devono fornire i parametri litologici ed altre prescrizioni necessarie per la stesura dei progetti da allegare al permesso di costruire degli edifici.

Le indagini devono essere finalizzate alla precisa caratterizzazione delle criticità individuate per ogni singolo gruppo di edifici, fornendo:

- i parametri da utilizzare nel progetto esecutivo,
- le modalità per superare le criticità riscontrate
- le prescrizioni sulle tipologie fondazionali, le quali dovranno tenere in debito conto anche i potenziali rischi legati al sifonamento delle fondazioni.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, le verifiche sulle fondazioni, dovranno essere integrate e riviste tenendo conto anche delle sollecitazioni derivanti dalle azioni sismiche, sulla base dei dati derivanti dal progetto esecutivo delle costruzioni in previsione, secondo i criteri tecnici

vigenti nell'ambito sismico.

La verifica della compatibilità delle deformazioni del terreno di fondazione, (indotte dalle azioni delle sollecitazioni di calcolo), con i requisiti di funzionalità della struttura, dovrà tener conto anche dei cedimenti attesi, determinati secondo approcci metodologici di riconosciuta validità in ambito geotecnico.

5) Per quanto riguarda l'ambito **Cb28**, esso è destinato ad edilizia residenziale.

Gli interventi si potranno attuare secondo le seguenti modalità:

- Piano Particolareggiato Esecutivo ex art. 40 LUR 56/77 s.m.i. esteso all'intero ambito, d'ora in poi denominato PPE
- densità territoriale massima dell'ambito Cb28 pari a mc/mq 0,70; a tale densità territoriale, ciascuno dei subambiti, in cui è articolato l'ambito Cb28, concorre nei seguenti termini:

	A	B	C	D
Subambiti dell'ambito Cb28	Densità territoriale propria del subambito mc/mq	Densità territoriale aggiuntiva per effetto del trasferimento di volumetria dall'ambito Ad (art. 27.2 NTA) mc/mq	Densità territoriale aggiuntiva per effetto del trasferimento di volumetria dall'ambito Cb27 mc/mq	Densità territoriale massima offerta dal subambito all'ambito Cb28 (A+B+C) mc/mq
Cb25 pr	0,15	(*)0,10	0,45	0,70
Cb25 pu	0,60	(*)0,10	0	0,70
Cb25bis	(**)0,70	(**)0,40	0	(**)0,70
Cb26	0,20	0	0,50	0,70
Cb26bis	0,70	0	0	0,70
Cb26ter	0,10	0	0,60	0,70

(\*) - una parte della capacità edificatoria propria del subambito Cb 25bis potrà essere trasferita nell'area Cb24 del PRGC vigente in modo da mantenere la densità territoriale massima del subambito Cb25bis pari a 0,70 mc/mq

(\*\*) – la capacità edificatoria massima aggiuntiva per effetto del trasferimento di volumetria dall'ambito Ad è pari a 3.600 mc

- il PPE dovrà precisare perimetro e caratteristiche dei lotti di intervento;



- la densità fondiaria massima consentita è pari a mc/mq 1,50; la verifica della densità fondiaria va effettuata con riferimento alla volumetria complessiva edificabile nell'intero ambito Cb28 ed alla superficie fondiaria complessiva ricavata, a sua volta, dalla superficie territoriale dell'intero ambito Cb28, dedotta la superficie della viabilità pubblica, dei parcheggi pubblici e del verde pubblico;
- le nuove costruzioni saranno a due piani fuori terra (altezza massima m. 7,00) di una tipologia di moduli "*in linea*" per concentrare le quantità edificabili, e massimizzare la quantità di suolo permeabile destinato a verde (pubblico o privato); il PPE potrà proporre moduli ad altezze diverse (1 piano o 3 piani, in quest'ultimo caso altezza massima m. 10,00) in relazione ad uno specifico studio di corretto inserimento, sotto il profilo paesaggistico, del nuovo insediamento nel contesto urbanizzato;
- il PPE dovrà precisare le caratteristiche della viabilità di sostegno dell'insediamento in Cb28, la quale dovrà garantire una nuova connessione tra Via Benetti, Via Don Menzio e Via Sant'Agostino ed adeguato raccordo tra via Sant'Agostino e Via Bacchiasso;
- il PPE dovrà approfondire la progettazione dei percorsi ciclopeditoni quali elemento di connessione interno all'ambito Cb28 e tra questo ed il contesto;
- il PPE dovrà prevedere le seguenti aree per servizi (individuate nella tav. 3.2 della presente variante n. 30): parcheggi pubblici sulla via Benetti e su Via Sant'Agostino; verde pubblico nel subambito 26ter; in sede di PPE potranno essere apportate modifiche alla dimensione e forma dei parcheggi in funzione sia della progettazione della nuova viabilità pubblica della Cb28 sia delle caratteristiche plano volumetriche dei lotti edificabili
- il disegno urbanistico del PPE dovrà tenere conto e raccordarsi in modo coerente con quanto previsto nelle aree limitrofe, in particolare con le destinazioni delle aree a servizi collocate a nord in corrispondenza della Via Benetti;
- il PPE potrà prevedere una quantità di superfici destinate ad attività commerciali e terziarie nella misura massima del 10% della SLP prevista dal PPE medesimo esclusivamente nei subambiti Cb26 e Cb26bis, in funzione sia della struttura della viabilità che dei parcheggi, che della accessibilità dall'esterno all'ambito;

- sino all'adozione del PPE, nel subambito Cb26bis, sono ammessi interventi sino al risanamento conservativo, per il mantenimento delle destinazioni ammesse nel PRG vigente per gli ambiti artigianali, ossia la destinazione artigianale e terziaria, quest'ultima nella misura massima del 20% della SLP.
- La relazione geotecnica da allegare al PPE deve essere redatta ai sensi del DM 14 gennaio 2008 e deve approfondire e/o valutare:
  - la stratigrafia dei terreni di fondazione mediante opportune indagini dirette (pozzetti, sondaggi geognostici, indagini di tipo geofisico) in modo da mettere in evidenza la presenza e la continuità laterale e verticale di eventuali lenti limose o limoso-sabbiose, tenendo presente eventuali dati disponibili relativi a studi ed indagini eseguiti per i fabbricati attigui.
  - i parametri geotecnici dei terreni di fondazione mediante analisi in sito o di laboratorio, tenendo presente eventuali dati disponibili relativi a studi ed indagini eseguiti per i fabbricati attigui.
  - la verifica della capacità portate dei terreni di fondazione tenendo in considerazione le azioni sismiche, e considerando che la falda superficiale raggiunga almeno la quota del piano di fondazione.
  - la soggiacenza minima della falda superficiale, considerando, ove possibile, i piezometri e i pozzi esistenti
  - le amplificazioni sismiche in accordo con le normative vigenti e dovrà essere verificata la suscettività alla liquefazione dei terreni di fondazione.

Le precedenti prescrizioni devono fornire i parametri litologici ed altre prescrizioni necessarie per la stesura dei progetti da allegare al permesso di costruire degli edifici.

Le indagini devono essere finalizzate alla precisa caratterizzazione delle criticità individuate per ogni singolo gruppo di edifici, fornendo:

- i parametri da utilizzare nel progetto esecutivo,
- le modalità per superare le criticità riscontrate
- le prescrizioni sulle tipologie fondazionali, le quali dovranno tenere in debito conto anche i potenziali rischi legati al sifonamento delle fondazioni.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, le verifiche sulle fondazioni, dovranno essere integrate e riviste tenendo conto anche delle

sollecitazioni derivanti dalle azioni sismiche, sulla base dei dati derivanti dal progetto esecutivo delle costruzioni in previsione, secondo i criteri tecnici vigenti nell'ambito sismico.

La verifica della compatibilità delle deformazioni del terreno di fondazione, (indotte dalle azioni delle sollecitazioni di calcolo), con i requisiti di funzionalità della struttura, dovrà tener conto anche dei cedimenti attesi, determinati secondo approcci metodologici di riconosciuta validità in ambito geotecnico.

- In assenza di PPE potranno essere realizzate, esclusivamente, le previsioni edificatorie dei subambiti di proprietà comunale (Cb25pu e Cb25bis), finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale a costi contenuti, previa, comunque, redazione di Studio d'Ambito esteso all'intera Cb28 nel quale dovrà, in particolare, essere studiata la viabilità di collegamento tra Via Benetti e Via Don Menzio/Via Sant'Agostino e la dotazione di aree verdi, collegamenti ciclopedonali e parcheggi. Tale Studio d'Ambito dovrà configurarsi come anticipazione dei contenuti del PPE.

f) Ambiti costituiti da aree totalmente o parzialmente edificate da ristrutturare a destinazione prevalentemente residenziale (Cr) in questi ambiti sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui all' art 3. Essi dovranno essere preceduti da strumento urbanistico esecutivo di riqualificazione urbanistica in assenza di questo sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di restauro e di risanamento conservativo.

g) Ambiti di trasformazione **Brs**, in aree prevalentemente residenziali B, per realizzare servizi e/o viabilità pubblica mediante interventi di completamento edilizio e/o mediante interventi di ampliamento degli edifici esistenti. Gli interventi sono ammessi con Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) o permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 s.m.i.; in assenza di SUE o permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 s.m.i. sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di

ristrutturazione edilizia. Per ciascun ambito caratteristiche, obiettivi e modalità di intervento sono specificati nelle schede riportate nell'elaborato 4.2 NTA Schede Progettuali Ambiti Brs.

- h) Ambiti di trasformazione **Br**, in aree prevalentemente residenziali B, per la riqualificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso con SUE che potrà prevedere anche più lotti di intervento in coerenza con il progetto unitario definito dal SUE medesimo; i SUE relativi agli ambiti ricadenti nella cosiddetta "*Grande T*", Corso Torino/Corso Laghi, dovranno rispettare linee guida (Masterplan della "*Grande T*", ovvero Masterplan "*Corso Torino*" e Masterplan "*Corso Laghi*") con riferimento ai caratteri architettonici e tipologici dei prospetti, alla relazione tra spazi costruiti e spazi liberi, al mantenimento dei coni visuali verso la Sacra di San Michele, verso la Collina ed il Centro storico, alla tutela degli edifici con oltre settanta anni, se in essi sono riconoscibili i caratteri architettonici originari, nell'ottica di un'ottimizzazione dell'uso delle risorse ed in generale dello sviluppo sostenibile. Dette linee guida saranno approvate dall'Amministrazione Comunale a seguito di specifico confronto con Provincia di Torino e Regione Piemonte. In assenza di SUE sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Per ciascun ambito caratteristiche, obiettivi e modalità di intervento sono specificati nelle schede riportate nell'elaborato 4.2 NTA Schede Progettuali Ambiti Br. In detti ambiti il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri di urbanizzazione"), previsto dal SUE, deve comprendere, in misura rapportata al carico urbanistico previsto, l'equivalente monetario per l'eventuale mancata cessione delle aree per servizi ex art. 21 LR 56/77 s.m.i. ove la cessione (o l'asservimento) non intervenga materialmente in tutto ovvero in parte; le cessioni o le dismissioni o gli asservimenti di aree per l'urbanizzazione sono gratuite.
- i) Ambiti di trasformazione **Ars**, collocati in aree del Centro Storico, prevalentemente residenziali aventi valore ambientale o documentario, e

relative pertinenze per realizzare interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale e per realizzare servizi e/o viabilità pubblica mediante interventi di completamento edilizio e/o mediante interventi di ampliamento degli edifici esistenti. Gli interventi sono ammessi con SUE o permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 s.m.i.; in assenza di SUE o permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 s.m.i. sono consentiti gli interventi previsti per ogni singolo edificio nelle tabelle delle NTA relative al Centro Storico. Per ciascun ambito caratteristiche, obiettivi e modalità di intervento sono specificati nelle schede riportate nell'elaborato 4.2 NTA Schede Progettuali Ambiti Ars.

- l) Ambiti di trasformazione **Ar** per la riqualificazione del tessuto urbano, collocati in aree del Centro Storico, prevalentemente residenziali aventi valore ambientale o documentario, e relative pertinenze mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso con SUE; in assenza di SUE sono consentiti gli interventi previsti per ogni singolo edificio nelle tabelle delle NTA relative al Centro Storico. Per ciascun ambito caratteristiche, obiettivi e modalità di intervento sono specificati nelle schede riportate nell'elaborato 4.2 NTA Schede Progettuali Ambiti Ar. In detti ambiti il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri di urbanizzazione"), previsto dal SUE, deve comprendere, in misura rapportata al carico urbanistico previsto, l'equivalente monetario per l'eventuale mancata cessione delle aree per servizi ex art. 21 LR 56/77 s.m.i. ove la cessione (o l'asservimento) non intervenga materialmente in tutto ovvero in parte; le cessioni o le dismissioni o gli asservimenti di aree per l'urbanizzazione sono gratuite.

**ART. 17 - Insediamenti terziari, insediamenti commerciali e insediamenti di esercizi di somministrazione alimenti e bevande: condizioni di ammissibilità degli interventi.**

**ART. 17.1**

Tutti gli interventi, urbanistici ed edilizi, riguardanti insediamenti ad esclusiva o prevalente destinazione terziaria, così come definito all'articolo 10, 2° comma, sono subordinati ad una preventiva verifica da operarsi in sede di formazione del P.P.A e comunque in sede di istanza di P.C. delle condizioni generali di ammissibilità in relazione ai problemi di traffico, di trasporto, di accessibilità e di parcheggio, alla situazione abitativa, alle infrastrutture e ai servizi effettivamente fruibili, ai rapporti funzionali con altre parti del territorio.

Sono in ogni caso subordinati a tale verifica gli interventi che comportino nuovi insediamenti o ampliamenti a destinazione commerciale della superficie

utile di solaio destinata alle attività terziarie superiore a 400 mq.

I relativi interventi possono trovare collocazione oltre che negli ambiti destinati alla residenza in quegli ambiti destinati alle specifiche destinazioni terziarie. Tipi e modalità attuative sono precisati nelle relative tabelle allegate: per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti di cui al 2° comma è comunque prescritta la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, nel cui ambito deve prevedersi il reperimento o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi secondo gli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977.

Il progetto di Piano conferma le attività ricettivo-alberghiere presenti sul territorio comunale contrassegnandole con la sigla Ct.

Nell'ambito Ct1, articolato nei due subambiti Ct1a e Ct1b, con SUE unitario, esteso all'intero ambito, è consentito realizzare un ampliamento del 20% della SLP esistente a destinazione ricettivo-alberghiera, alle seguenti condizioni:

- a) la SLP in ampliamento sia realizzata nel subambito "a"
- b) il subambito "b" sia destinato a verde e parcheggio, di cui almeno il 50% a parcheggio e verde pubblici o di uso pubblico
- c) nel subambito "b" le specie arboree ed arbustive, di tipo autoctono, delle aree destinate a verde pubblico e a verde privato, e quelle messe a dimora nei parcheggi pubblici e privati, siano studiate in modo tale da concorrere alla valorizzazione paesaggistica e naturalistica dell'area
- d) nel subambito "b" le nuove aree a parcheggio sia pubblico che privato, la cui realizzazione e manutenzione dovrà essere effettuata a carico del pubblico esercizio presente nel subambito "a", dovranno essere eseguite con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la massima permeabilità del suolo con messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone, quali elementi atti a garantire un'elevata qualità ambientale delle aree interessate dagli interventi
- e) sia evidenziato, con simulazione dettagliata, lo stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto, resa mediante fotomodellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, per consentire la valutazione di compatibilità e l'adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico in cui è inserito l'intervento
- f) sia garantita l'accessibilità veicolare dalla SP188 ed alla SP188 in condizioni di sicurezza, coinvolgendo eventualmente anche la

sovrastante area prospiciente l'accesso all'ambito Eb6, e sia altresì garantita la massima sicurezza dell'attraversamento pedonale, sviluppando in entrambi i casi, i necessari approfondimenti con i competenti uffici della Provincia di Torino;

- g) l'ambito Ct1 sia dotato di spazi espositivi e per l'organizzazione di incontri finalizzati alla conoscenza sia del contesto naturalistico e paesaggistico, in raccordo con l'area protetta, sia della storia avigliese dell'attività sportiva del motocross.

Nell'ambito Ct3, con permesso di costruire convenzionato ex art. 49 LR 56/77 s.m.i. sono consentiti i seguenti interventi:

- a) nel subambito "a" si potranno realizzare le previsioni riportate nella scheda normativa dell'ambito Ct3 di cui all'art. 35 delle NTA a condizione che nei subambiti "b" e "c" siano realizzati parcheggi pubblici o di uso pubblico i cui costi di realizzazione, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, dovranno essere posti a carico dell'esercizio pubblico presente nel subambito "a"; sia altresì garantita la massima sicurezza dell'attraversamento pedonale, sviluppando i necessari approfondimenti con i competenti uffici della Provincia di Torino;
- b) le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la massima permeabilità del suolo con messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone, quali elementi atti a garantire un'elevata qualità ambientale delle aree interessate dagli interventi;
- c) il progetto dovrà evidenziare, con simulazione dettagliata, lo stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto, resa mediante fotomodellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, per consentire la valutazione di compatibilità e l'adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico in cui è inserito l'intervento.



## **ART. 17.2 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **ART. 17.2.1- DEFINIZIONI**

#### **a) Superficie di vendita**

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo n. 114/1998 e smi, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili (la superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area delimitata dai muri e al netto degli stessi).

Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma precedente, corrispondono una sola superficie di vendita.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma successivo.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'articolo 19 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i., non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

La superficie di vendita, come sopra definita, e quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi igienici concorrono complessivamente a costituire la superficie lorda di pavimento così come definita dal Regolamento Edilizio.

**b) Esercizi di vicinato**

Esercizi commerciali avente superficie di vendita fino a 250 mq (corrispondente ad una superficie lorda di pavimento fino a 400 mq; la superficie di vendita dovrà essere maggiore od uguale al 60% della superficie lorda di pavimento).

**c) Medie strutture di vendita**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2500 mq (corrispondente ad una superficie lorda di pavimento compresa tra 401 mq e 4000 mq; la superficie di vendita dovrà essere maggiore od uguale al 60% della superficie lorda di pavimento).

**d) Grandi strutture di vendita**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq (la superficie di vendita dovrà essere maggiore od uguale al 50% della superficie lorda di pavimento).

**e) Centro Commerciale**

Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, così come meglio definita all'art.6 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i .

In particolare:

Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;

b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della l.r. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del D. Lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla R. 56/1977;

c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 25, comma 2) della D.C.R n. 563-13414/99 e s.m.i. deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma successivo, lettere c) e d).

***I centri commerciali sono così classificati:***

a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del D. Lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio, e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta Regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D. Lgs. 114/1998 e dall'articolo 29 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.;

b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande

struttura di vendita, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della L.R. 56/1977, come modificato dalla Legge Regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a concessione edilizia che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio, nonché dall'articolo 28 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani nonché localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

d) centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche, disciplinata dal titolo X del Decreto Legislativo n. 114/1998.

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo 19, commi 1 e 3, non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato. Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche,

nelle zone di insediamento commerciale definite localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'art. 14, comma 4, lett. b) ed art. 17 comma 4 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

#### **f) Offerta commerciale**

L'offerta commerciale, in base all'art.7 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale; essa è articolata come segue:

- offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)
- offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

#### **g) Tipologie di strutture distributive**

Per la definizione delle tipologie distributive si rinvia integralmente a quanto disposto dall'art.8 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i

Le medie e grandi strutture di vendita sono così classificate:

##### **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

*offerta alimentare e/o mista:*

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400

M-SAM2: superficie di vendita da mq. 400 a mq. 900

M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

M-SAM4: superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500

*offerta extralimentare:*

M-SE1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400

M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

M-SE4: superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500

## GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

### *offerta commerciale mista*

G-SM1: superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 4.500

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000

### *offerta commerciale extralimentare*

G-SE1: superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 3.500

G-SE2: superficie di vendita da mq. 3.501 mq a 4.500

G-SE3: superficie di vendita da mq. 4.501 mq a 6.000

G-SE4: superficie di vendita oltre mq. 6.000

## CENTRI COMMERCIALI

### *medie strutture di vendita*

M-CC: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 2.500

### *grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra):*

G-CC1: superficie di vendita fino a mq. 6.000

G-CC2: superficie di vendita da mq. 6.001 mq a 12.000

G-CC3: superficie di vendita da mq. 12.001 mq a 18.000

G-CC4: superficie di vendita oltre i mq. 18.000.

#### **ART. 17.2.2 - DELIMITAZIONE DELLE ZONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO**

In conformità a quanto disposto dall'art.4 L.R. 28/1999 nell'elaborato 3 della variante n. 51 *"Tav. C. 5 (scala 1:2.000): Perimetrazione con riferimento alle caratteristiche delle zone di insediamento commerciale"* sono delimitate le zone di insediamento commerciale in base ai criteri contenuti agli artt.13 e 14 e 29 comma 3 lett. a) degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.-

Sul territorio comunale vengono individuati e riconosciuti i seguenti addensamenti e localizzazioni commerciali:

- Addensamento A.1 "CENTRO STORICO"
- Addensamento A.3.1 "CORSO LAGHI"
- Addensamento A.3.2 "CORSO TORINO"

Si considerano appartenenti all'Addensamento Commerciale riconosciuto gli edifici o aree il cui fronte ed accesso prospettano sul tratto di arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso.

Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata inderogabilmente nella tabella territoriale dello sviluppo di cui all'art. 13 delle "Indicazioni operative e normative per lo sviluppo urbano del



commercio ai sensi del D. Lgs. 114/98 e della LR 28/99” di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. del 05/05/2014 relativa alla “Definizione dei criteri di cui all’art. 8 comma 3 del D. Lgs 114 del 31 marzo 1998” .

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI
		A.1.	A.3.	
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	SI	SI
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO
M-CC	251-2500	SI	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	SI (1)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (1)	SI (1)
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO
A1 = Addensamenti storici rilevanti A3 = Addensamenti commerciali urbani forti L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate NOTE: (1) Solo fino a mq. 3.000				

## **ART. 17.2.3 - REQUISITI DELLE ZONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **ART. 17.2.3.1 - ADDENSAMENTO COMMERCIALE A1 "CENTRO STORICO"**

Le porzioni di territorio facenti parte dell'addensamento commerciale A1 "Centro Storico", sono perimetrate nell'elaborato 3 della variante n. 51 "Tavola C. 5 (scala 1:2.000)"; tale addensamento è riconducibile all' "addensamento storico rilevante A1" di cui agli *"indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i

Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati, per le diverse aree normative comprese nell'addensamento, nella parte 2<sup>a</sup> delle Norme di Attuazione, in sede di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, comunicazione al Sindaco, denuncia di inizio attività, fattispecie che comportino l'attivazione di nuove superfici a destinazione commerciale, valgono le seguenti prescrizioni:

#### **a) esercizi di vicinato:**

- per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali **con superficie di vendita sino a mq 100** (corrispondente a superficie lorda di pavimento di mq 150) non è prevista la verifica dello standard a parcheggio
- per interventi riferiti a singoli esercizi **con superficie di vendita superiore a mq 100 e comunque sino a mq 250** (e superficie lorda di pavimento sino a mq 400) è richiesta la monetizzazione della superficie a parcheggio pubblico ex art.21 L.R. 56/1977 s.m.i. calcolata in misura corrispondente all'80% della superficie lorda di pavimento;

#### **b) medie strutture di vendita:**

fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in altra parte delle presenti norme di attuazione per le diverse aree normative comprese

nell'addensamento, in sede di apertura, variazione della superficie di vendita, di trasferimento, di modifica o aggiunta di settore merceologico, di rilascio di P.C., nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività, fattispecie che comportino l'attivazione di nuove superfici a destinazione commerciale, valgono le seguenti prescrizioni:

per gli esercizi fino a mq 400 di superficie di vendita:

- è richiesto, ai sensi dell'art.21 L.R. 56/1977 s.m.i., il reperimento di aree per servizi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore al 70%;
- è richiesto il reperimento di aree a parcheggio privato nella misura prevista dall'articolo 41 sexies della L. 1150/1942 così come modificato dalla L.122/1989;
- dette superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi.

per gli esercizi oltre i mq 400 di superficie di vendita:

- è richiesto il reperimento di aree per servizi, ai sensi del comma 1 punto 3 dell'art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i., ed inoltre devono anche essere osservati gli standard relativi ai parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti dal comma 2 art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i. ;
- è richiesta, inoltre, una dotazione di parcheggi privati nella misura del 50% di quelli previsti dalla *"Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio"* contenuta nell'art.25 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i e, comunque, in misura non inferiore a quanto prescritto dalla L. 122/1989;
- dette superfici a parcheggio, sia pubblici o di uso pubblico sia privati,

devono essere realizzate all'interno dell'edificio di riferimento o in prossimità dello stesso, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi;

Detto addensamento commerciale potrà essere interessato da specifici **progetti di qualificazione urbana (PQU)** ai sensi dell'art.18 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i

**ART. 17.2.3.2 - ADDENSAMENTO COMMERCIALE A.3.1 "CORSO LAGHI" E  
A.3.2 "CORSO TORINO"**

Nelle porzioni di territorio facenti parte dell'addensamento commerciale A.3.1 "Corso Laghi" e A.3.2 "Corso Torino", così come risulta perimetrato nell'elaborato n. 3 della variante n. 51 "Tavola C.5 (scala 1:2.000)", riconducibile all' "addensamento urbano forte A3" di cui agli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, sono ammissibili le seguenti tipologie di strutture distributive:

**a) esercizi di vicinato:**

- fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in altre parti delle presenti norme di attuazione, per le diverse aree normative comprese nell'addensamento, in sede di permesso di costruire nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco o a denuncia di inizio attività, fattispecie che comportino l'attivazione di nuove superfici a destinazione commerciale, è richiesto, ai sensi dell'art.21 L.R. 56/1977 s.m.i., il reperimento e la realizzazione di superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento dell'esercizio commerciale (con almeno un posto auto sempre garantito); dette superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi
- nelle parti di territorio comprese **negli ambiti Ab e B** è richiesto, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/1977 s.m.i., il reperimento e la realizzazione di superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento dell'esercizio commerciale (con almeno un posto auto sempre garantito); qualora il reperimento di tali superfici a parcheggio non fosse possibile, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale ne è consentita la monetizzazione.

**b) medie strutture di vendita:**

fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in altra parte delle presenti norme di attuazione per le diverse aree normative comprese nell'addensamento, in sede di apertura, variazione della superficie di vendita, di trasferimento, di modifica o aggiunta di settore merceologico, di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività, fattispecie che comportino l'attivazione di nuove superfici a destinazione commerciale, valgono le seguenti prescrizioni:

per gli esercizi fino a mq 400 di superficie di vendita:

- è richiesto, ai sensi dell'art.21 L.R. 56/1977 s.m.i., il reperimento di aree per servizi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore al 70%;
- è richiesto il reperimento di aree a parcheggio privato nella misura prevista dall'articolo 41 sexies della L. 1150/1942 così come modificato dalla L.122/1989;
- dette superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi.

per gli esercizi oltre i mq 400 di superficie di vendita:

- è richiesto il reperimento di aree per servizi, ai sensi del comma 1 punto 3 dell'art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i., ed inoltre devono anche essere osservati gli standard relativi ai parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti dal comma 2 art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i. ;
- è richiesta, inoltre, una dotazione di parcheggi privati nella misura del 50% di quelli previsti dalla *"Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio"* contenuta nell'art.25 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dalla L. 122/1989;

- dette superfici a parcheggio, sia pubblici o di uso pubblico sia privati, devono essere realizzate all'interno dell'edificio di riferimento o in prossimità dello stesso, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi;

**c) grandi strutture di vendita:**

fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in altra parte delle presenti norme di attuazione per le diverse aree normative comprese nell'addensamento, in sede di apertura, variazione della superficie di vendita, di trasferimento, di modifica o aggiunta di settore merceologico, di rilascio di P.C., nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività, fattispecie che comportino l'attivazione di nuove superfici a destinazione commerciale, valgono le seguenti prescrizioni:

- è richiesto il reperimento di aree per servizi, ai sensi del comma 1 punto 3 dell'art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i., ed inoltre devono anche essere osservati gli standard relativi ai parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti dal comma 2 art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i. incrementati del 50%;
- è richiesta, inoltre, una dotazione di parcheggi privati nella misura del 50% di quelli previsti dalla *"Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio"* contenuta nell'art.25 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dalla L. 122/1989.
- dette superfici a parcheggio, sia pubblici o di uso pubblico sia privati, devono essere realizzate all'interno dell'edificio di riferimento o in prossimità dello stesso, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi
- è richiesta la valutazione di impatto ambientale e sulla viabilità di cui all'art.27 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-

13414/99 e s.m.i

Detto addensamento commerciale potrà essere interessato da specifici **progetti di qualificazione urbana (PQU)** ai sensi dell'art.18 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i



### **ART. 17.2.3.3 - LOCALIZZAZIONI L1: NORME PER IL RICONOSCIMENTO**

Le norme per il riconoscimento di Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 sono fissate all'articolo 11 della "Definizione dei criteri comunali di sviluppo del commercio" approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 05/05/2014.

Avvalendosi del disposto di cui all'art. 14, comma 2, lettera a) n. 3 ed all'art. 22 comma 2 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, il Comune si riserva la facoltà di riconoscere, in sede di esame delle istanze di cui all'art. 15 delle medesima D.C.R. regionale, ulteriori Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1, purché le aree interessate, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso, previste nei vigenti strumenti di pianificazione locale, non abbiano le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4., A.5., nonché siano totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato e rispettino integralmente i seguenti parametri:

- siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 700 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 2000 residenti; non sussistono limiti all'utilizzo del numero degli stessi residenti per il riconoscimento di più localizzazioni L1;
- tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500,
- la localizzazione abbia una dimensione massima di mq. 40.000 di superficie territoriale.

Nella localizzazione L1 riconducibile alle "Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1" di cui agli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, è ammissibile, nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi precisati in altre parti delle presenti norme, l'insediamento di:

**a) esercizi di vicinato:**

- è richiesto, ai sensi dell'art.21 L.R. 56/1977 s.m.i., il reperimento e la realizzazione di superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento

dell'esercizio commerciale (con almeno un posto auto sempre garantito); dette superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi;

- è richiesto il reperimento di aree a parcheggio privato nella misura prevista dall'articolo 41 sexies della L. 1150/1942 così come modificato dalla L.122/1989;
- dette superfici a parcheggio, sia pubblici o di uso pubblico sia privati, devono essere realizzate all'interno dell'edificio di riferimento o in prossimità dello stesso, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi;

**b) medie strutture di vendita:**

per gli esercizi fino a mq 400 di superficie di vendita:

- è richiesto, ai sensi dell'art.21 L.R. 56/1977 s.m.i., il reperimento di aree per servizi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore al 70%;
- è richiesto il reperimento di aree a parcheggio privato nella misura prevista dall'articolo 41 sexies della L. 1150/1942 così come modificato dalla L.122/1989;
- dette superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi.

per gli esercizi oltre i mq 400 di superficie di vendita:

- è richiesto il reperimento di aree per servizi, ai sensi del comma 1 punto 3 dell'art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i., ed inoltre devono anche essere osservati gli standard relativi ai parcheggi pubblici o di uso pubblico

previsti dal comma 2 art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i. ;

- è richiesta, inoltre, una dotazione di parcheggi privati nella misura del 50% di quelli previsti dalla *"Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio"* contenuta nell'art.25 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dalla L. 122/1989;
- dette superfici a parcheggio, sia pubblici o di uso pubblico sia privati, devono essere realizzate all'interno dell'edificio di riferimento o in prossimità dello stesso, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi.

**c) grandi strutture di vendita:**

fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in altra parte delle presenti norme di attuazione per le diverse aree normative comprese nell'addensamento, in sede di apertura, variazione della superficie di vendita, di trasferimento, di modifica o aggiunta di settore merceologico, di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività, fattispecie che comportino l'attivazione di nuove superfici a destinazione commerciale, valgono le seguenti prescrizioni:

- è richiesto il reperimento di aree per servizi, ai sensi del comma 1 punto 3 dell'art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i., ed inoltre devono anche essere osservati gli standard relativi ai parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti dal comma 2 art.21 della L.R. 56/1977 s.m.i. incrementati del 50%;
- è richiesta, inoltre, una dotazione di parcheggi privati nella misura del 50% di quelli previsti dalla *"Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio"* contenuta nell'art.25 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dalla L. 122/1989;
- dette superfici a parcheggio, sia pubblici o di uso pubblico sia privati,

devono essere realizzate all'interno dell'edificio di riferimento o in prossimità dello stesso, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi;

- è richiesta la valutazione di impatto ambientale e sulla viabilità di cui all'art. 27 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i

Detta localizzazione commerciale potrà essere interessata da specifico **progetto di qualificazione urbana (PQU)** ai sensi dell'art.18 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. 24/3/2006 n. 59-10831.

#### **ART. 17.2.4 - FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Agli articoli 17.2.1, 17.2.2 e 17.2.3 sono stabiliti i requisiti minimi per i parcheggi pubblici riferiti alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della L.R. 56/1977 e s.m.i., fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, lo standard pubblico 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 e dei commi 4 e 6 dell' art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i; la restante quota può essere reperita in aree private. Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977 da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 3 dell' art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, secondo le previsioni della specifica normativa di settore.

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

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

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

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

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

Nel caso di monetizzazione, Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

**ART. 17.2.5 - REQUISITI PER L'INSEDIABILITÀ DEGLI ESERCIZI DI  
VICINATO AL DI FUORI DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE  
LOCALIZZAZIONI**

**a)** Gli esercizi di vicinato sono consentiti, oltre che negli addensamenti e localizzazioni commerciali descritti ai precedenti paragrafi, anche nelle seguenti aree urbanistiche:

- aree residenziali B, Cc, Cb, Bpr, Br, Brs, Ab, Ar, Ars, Eb, Bp, Dr, Di, Fip (laddove è prevista anche la destinazione “terziario privato” o ammessa nella scheda di zona); nelle aree di nuovo impianto e/o ristrutturazione urbanistica (Cc, Cb, Bpr), non comprese negli addensamenti e localizzazioni commerciali, la destinazione commerciale non deve superare il 20% della superficie lorda di pavimento di nuova costruzione; inoltre, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in altre parti delle presenti norme di attuazione, per le diverse aree normative comprese nell'addensamento, in sede di P.C. nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco o a denuncia di inizio attività, fattispecie che comportino l'attivazione di nuove superfici a destinazione commerciale, è richiesto, ai sensi dell'art.21 L.R. 56/1977 s.m.i., il reperimento e la realizzazione di superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento dell'esercizio commerciale (con almeno un posto auto sempre garantito); dette superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese in tutto o in parte all'interno di un cerchio avente raggio 50 metri e centro collocato in un punto qualsiasi della disposizione planimetrica della superficie di vendita di cui trattasi;
- edifici in cui siano presenti esercizi commerciali legittimamente autorizzati alla data del 17/5/2000 (data di adozione del progetto preliminare della prima variante al PRGC sulla disciplina del commercio).

Le località quali Grangia, Drubiaglio, Bertassi, ecc. potranno essere interessate da specifici **progetti integrati di rivitalizzazione delle realtà minori (PIR)** ai sensi dell'art.19 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99

e s.m.i

**b)** In conformità a quanto disposto dal comma 5, art.5 degli *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio"* di cui alla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile, nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e cioè non superiore a mq. 250 di superficie di vendita.



## **ALIMENTI E BEVANDE**

### **ART. 17.3.1- DEFINIZIONI**

#### **a) Superficie di somministrazione**

Si definisce “superficie di somministrazione” ai sensi dell’art. 4 della D.G.R. n. 85-13268 dell’8 febbraio 2010, l’area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili, e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta - posta all’esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all’esercizio stesso (c.d. dehors). Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata ai magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

La superficie di somministrazione degli esercizi di somministrazione si determina nell’ambito dell’area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi e dell’area esterna (coperta o scoperta) appositamente destinata al servizio dei consumatori, variamente delimitata da appositi elementi fissi o rimovibili.

Le terrazze, i balconi, coperti e scoperti, i soppalchi o qualunque altra parte costituente superficie dell’immobile destinati all’attività di somministrazione, rientrano nel computo della superficie.

La superficie del dehors costituisce sempre superficie di somministrazione; la prima richiesta di occupazione di suolo pubblico per l’installazione di un dehors rappresenta, quindi, sempre ampliamento della superficie di somministrazione. Tuttavia, tale superficie non computa ai fini del calcolo del fabbisogno dei parcheggi di cui al successivo art. 10 tranne che sia in presenza di una struttura fissa con permesso di costruzione.

Non costituisce superficie di somministrazione l’eventuale superficie adibita a commercio al dettaglio di prodotti alimentari e/o non alimentari. Tale superficie può non essere delimitata fisicamente all’interno dell’esercizio di somministrazione da muri o da appositi elementi fissi, ma è sufficiente che venga indicata in planimetria come superficie di vendita di prodotti alimentari e/o

non alimentari. Copia della planimetria deve essere conservata dall'esercente in allegato al titolo autorizzatorio.

#### **b) Esercizi di somministrazione**

Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione.

Ogni esercizio di somministrazione corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di somministrazione, comprensivo delle aree esterne (coperte o scoperte) variamente delimitate da appositi elementi e specificamente destinate al servizio al consumatore.

## **SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande possono insediarsi su tutto il territorio comunale in aree o edifici a destinazione d'uso "commerciale" al dettaglio" ai sensi dell'art. 26 c.1 lett. F) della l.r. 56/77 smi e dell'art. 24 c.1 sub a) della DCR n.563-13414/99 e s.m.i., purché vengano integralmente rispettate le prescrizioni della D.G.R. n. 85-13268/ s.m.i..

Gli esercizi di somministrazione, per favorire l'integrazione con il commercio al dettaglio in sede fissa, possono insediarsi preferibilmente:

- A) nell'Addensamento commerciale storico rilevante A.1
- B) negli Addensamenti commerciali urbani forti A.3.1 e A.3.2
- C) nelle localizzazioni commerciali non addensate L.1.

### **ART. 17.3.2 - FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI LE ZONE DI INSEDIAMENTI DEGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

Il soddisfacimento di tale fabbisogno è altresì obbligatorio per il rilascio di permessi di costruire, di DIA e di SCIA in materia edilizia connessa all'insediamento o ampliamento di esercizi di somministrazione.

Ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione (dehors) appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, non è computata, tranne che nei casi in cui si sia in presenza di struttura fissa permanente assoggettata alle fattispecie di cui al comma precedente.

Non è richiesto il soddisfacimento dei posti a parcheggio nel caso di trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione nell'ambito del medesimo addensamento o localizzazione commerciale, purché non comporti contestuale ampliamento della superficie di somministrazione.

Non soggiace altresì al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi il subingresso disciplinato dall'art 13 della l.r. 38/2006 smi in quanto cambio di

titolarità che, come tale, non comporta il rilascio di una nuova autorizzazione, né genera modificazioni della superficie di somministrazione.

Non è richiesto infine il soddisfacimento dei posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle “realità a rischio desertificazione”.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione è calcolato secondo i parametri delle tabelle che seguono:

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25, c. 4, della DCR n. 563- 13414/99 e s.m.i.

Nel caso di ampliamento della superficie di somministrazione, il fabbisogno di parcheggi è calcolato sulla nuova superficie riparametrata alla differenza con quella esistente in precedenza, secondo le seguenti modalità:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1, A3 ED L1</b>
$S < 25$	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
$25 \leq S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
$50 \leq S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S \geq 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI <b>NELLE AREE URBANE ESTERNE</b> AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1, A3 ED L1
$S < 35$	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
$35 \leq S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
$50 \leq S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S \geq 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI <b>NELLE AREE URBANE ESTERNE</b> AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1, A3 ED L1
$S < 35$	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
$35 \leq S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
$50 \leq S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S \geq 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25, c. 4, della DCR n. 563- 13414/99 e s.m.i.

Nel caso di ampliamento della superficie di somministrazione, il fabbisogno di parcheggi è calcolato sulla nuova superficie riparametrata alla differenza con quella esistente in precedenza, secondo le seguenti modalità:

1. Calcolo del fabbisogno di parcheggi (N) sulla superficie totale in base a quanto previsto nelle tabelle sopra riportate, dove S è uguale alla superficie originaria + quella in ampliamento;
2. Riparametrazione del numero di posti parcheggio in base alla seguente formula:

$$\text{Fabbisogno X} = \frac{\text{N} \times \text{superficie in ampliamento}}{\text{Superficie totale}}$$

Le cifre decimali vanno arrotondate per eccesso o per difetto a seconda che la prima cifra decimale sia superiore o inferiore a 5.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, aggiuntiva rispetto agli specifici standard di cui alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, della l.r. n. 56/1977 e s.m.i. nonché alle norme di cui all' art. 2 della legge n.122/1989 ed eventualmente dell'art. 25, c. 1 e 2, della DCR n.563-13414/99 e s.m.i., è reperita nell'area privata in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o in ambito limitrofo e accessibile ai consumatori nel rispetto delle prescrizioni poste al riguardo dalle norme di PRGC. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, aggiuntiva rispetto agli specifici standard di cui alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2 della l.r. n. 56/1977 smi nonché alle norme di cui all' art. 2 della legge n.122 /1989 ed eventualmente dell'art. 25, c. 1 e 2 della DCR n.563-13414/99 smi, è reperita obbligatoriamente nell'area privata in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o in ambito limitrofo e accessibile ai consumatori, nel rispetto delle prescrizioni poste al riguardo dalle norme di PRGC.

A tal proposito si specifica che, qualora il quota di parcheggi sia reperita in area limitrofa a quella di pertinenza dell'esercizio, tale area deve essere situata ad una distanza non superiore a mt. 100 di percorso pedonale su viabilità pubblica dotata di marciapiede.

Si precisa inoltre che la messa a disposizione di tale area non implica la dismissione giuridica ad uso pubblico della medesima, configurando unicamente una possibilità di fruizione della stessa da parte degli utilizzatori, da esplicitarsi con atto notarile di uso pubblico.

Detti parcheggi devono essere accessibili nell'orario di apertura dell'esercizio di somministrazione.

Tutti i parcheggi così reperiti devono essere individuati in un'adeguata planimetria allegata agli atti del procedimento.

Per gli esercizi di somministrazione ubicati nell'addensamento A.1 la quota di posti a parcheggio è sempre monetizzabile con un fattore correttivo (fc) di 0.70, mentre negli addensamenti A.3. la quota di posti a parcheggio di cui al comma precedente, qualora non sia possibile il reperimento fisico, è monetizzabile ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale con un fattore correttivo (fc) di 1.3.

Per la monetizzazione del fabbisogno aggiuntivo di posti auto per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, il costo a posto auto è così determinato:

monetizzazione = costo parametrico di costruzione (€/mq) x 26 mq x fc.

Il costo parametrico di costruzione è determinato con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

#### **ART. 18 - Insedimenti produttivi : condizioni di ammissibilità degli interventi.**

Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, riguardanti gli insediamenti e le aree

a destinazione produttiva, e cioè ricadenti in ambiti normativi in cui sono ammessi l'artigianato e l'industria così come definiti all'art. 9, sono subordinati alla verifica da operarsi in sede di P.C. o, se previsto dalle vigenti leggi, in sede di formazione del P.P.A, della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali secondo quanto meglio definito all'art. 91 quinquies 1 comma lett. B) l.u.r. 56/77 s.m.i..

In particolare sono condizioni di ammissibilità:

- la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali da reperirsi nel rispetto della Deliberata del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque del 4.2.77 (G.U. 21.2.77 n. 48) nelle quantità necessarie alle esigenze produttive, la disponibilità di energia elettrica e/o di gas;
- lo smaltimento delle acque, luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 319/76 e successive modifiche, nonché dalle L.R. integrative ed esecuzione delle precitata legge;
- la fruibilità di servizi e di parcheggi nella misura stabilita all'art. 7 delle presenti N.d.A.;
- l'esistenza di idoneo accesso da strada pubblica pavimentata a regola d'arte con materiale durevole di sezione utile trasversale della carreggiata di m. 7: in particolare per gli interventi urbanistici di nuovi impianti è prescritto l'accesso da strada interna di servizio industriale, di sezione utile trasversale della carreggiata di m. 10 che si innesti su strada esistente.

Nel caso di interventi riguardanti impianti produttivi oggetto di rilocalizzazione è inoltre richiesta la stipula di una convenzione specifica, secondo lo schema di Convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 L.R. 56/77 e succ. mod.

#### **ART. 19 - Insedimenti produttivi: definizione degli ambiti normativi.**

Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni produttive, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree produttive sono ripartite nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.

Tali ambiti sono classificati, sulla base del livello di saturazione, delle caratteristiche degli impianti produttivi già installati ed in relazione agli obiettivi di conservazione o rilocalizzazione, riorganizzazione, e potenziamento che si voglia conseguire nei relativi tipi, già descritti al precedente art. 9, e contraddistinte con un numero. Detta simbologia trova riscontro nelle tabelle allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli, prescrizioni.

**ART. 20 - Insedimenti produttivi: destinazioni d'uso specifiche,  
modalità tipi di intervento.**

Per ciascuno degli ambiti normativi relativi agli insediamenti e alle aree produttive le allegate tabelle specificano le destinazioni d'uso ammesse, le



modalità e i tipi di intervento.

In generale tali ambiti sono riservati alle attività e agli impianti industriali e artigianali ; altre destinazioni possibili sono di seguito specificate.

Fatte salve eventuali ulteriori precisioni contenute per ogni singolo ambito, normativo nelle allegate tabelle, sono pure ammesse le abitazioni del titolare, del direttore e del custode dell'azienda, e i relativi servizi, le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate, le costruzioni connesse con le attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione e di esposizione, nonché infine quelle direzionali e di servizio comuni a più aziende.

La cubatura destinata alla parte residenziale di cui al comma precedente dovrà essere compresa nella fabbricabilità massima fissata dal seguente 6° comma e non dovrà superare mc/mq. 0.50, computabili sull'area di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti e della superficie coperta dai fabbricati industriali; in ogni caso detto volume dovrà essere contenuto in mc. 1.000 (mille), dar luogo al massimo a 2 alloggi e l'edificio relativo sarà da progettarsi e realizzarsi contestualmente o successivamente alla parte destinata all'attività produttiva. Nel caso di edifici distinti, tra quello a destinazione residenziale e tutti gli altri edifici, anche se da edificarsi sullo stesso lotto, devono essere rispettate le distanze di cui al sesto comma lettera c) del presente articolo ; in ogni caso dovrà essere mantenuta la distanza di m. 6.0 dal confine di area e di lotto. L'indice di fabbricabilità di cui sopra può essere elevato fino al massimo di mc/mq. 1, 00 nel caso di attività produttive insistenti su lotti di superficie inferiore a mq. 2.000, fatto salvo il limite massimo di mc. 1.000 e di 2 alloggi. La cubatura destinata alle attività di esposizione, direzionali, per il terziario privato e di servizio (la cui superficie coperta deve essere compresa nell'indice massimo di copertura) dovrà invece essere computata sull'area di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G.C. e della superficie coperta dei fabbricati a destinazione industriale dovendosi reperire altresì le relative aree a servizio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento (di cui almeno la metà a parcheggio su suolo pubblico), e dovrà rispettare i seguenti limiti: densità max mc/mq. 2,00, 1/4 di superficie coperta, n° max p.f.t.5, h max 15 metri ; negli SUE si dovrà inoltre verificare che la superficie coperta a destinazione esposizione, direzionale e di servizio, comunque non superi il 20% della superficie coperta o copribile.

Per i fabbricati non annessi ad attività produttive e con tipologia tipica

“residenziale” (ad esempio non con strutture in c.a.p. o riconducibili ad immobili industriali), esistenti alla data dell'adozione della variante n. 15 cioè al 26/7/2001 è ammessa la residenza.

E' ammessa la destinazione d'uso “commercio” limitata agli esercizi commerciali con tipologia “esercizio di vicinato”. Nelle zone urbanistiche Dr e Di gli esercizi di vicinato dovranno essere funzionali ed esercitanti attività di commercio legati all'attività insediata nel medesimo lotto

Relativamente all'area ubicata in ambito Di1 e oggetto di P.D.R. in capo alla Società Torino Relais Inn già scaduto senza attuazione, e a quella di proprietà comunale in ambito Dr1, individuata al catasto terreni al Fg. XXX, map.n. 62, sarà possibile unicamente l'insediamento di attività artigianali altamente specialistiche e di precisione che non richiedano la realizzazione di strutture edilizie di tipologia strettamente industriale ( laboratori orafi, laboratori di tecnologie informatiche, laboratori di strumentazioni di alta precisione ecc. ), nel rispetto degli indici urbanistici previsti nello specifico per gli ambiti industriali – artigianali. Oltre a tali insediamenti potranno essere attuate le attività di terziario privato, già previste dalle norme vigenti all'interno degli ambiti Di1 e Dr1, nel rispetto però delle seguenti norme urbanistico – edilizie, sempre nel rispetto della copertura massima ammessa dalla normativa vigente e corrispondente al 60% dell'ambito al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti.

Il lotto destinato ad attività terziarie private potrà coprire un massimo del 40% della superficie territoriale dello stesso, al netto quindi dell'eventuale superficie territoriale destinata ad attività altamente specialistica e di precisione, con una densità pari ad un massimo di mc/mq 2.00 e con il reperimento delle aree a servizio da cedersi o assoggettarsi ad uso pubblico pari al 100% della superficie lorda di pavimento ( di cui almeno la metà a parcheggio ).

Le aree destinate a parcheggio privato potranno essere reperite al piano interrato degli edifici, nel rispetto delle norme contenute nei successivi commi del presente articolo.

La superficie da destinarsi a verde privato dovrà essere pari ad almeno il 20% della superficie coperta sia per la destinazione artigianale specialistica che per il terziario privato, e dovrà essere costituita da piante di alto fusto, arbusti anche sempreverdi e a fioritura e tappeto erboso.

I parcheggi pubblici e privati, dovranno essere realizzati in materiale durevole, con esclusione della pavimentazione bituminosa e opportunamente

piantumati con piante latifoglie di alto fusto.

Tutti gli edifici da realizzarsi, sia in ambito Dr1 che in ambito Di1 non potranno avere altezza superiore a mt. 10.50.

La tipologia costruttiva dovrà essere di particolare pregio, in modo tale da rappresentare un elemento di valorizzazione del contesto, con particolare attenzione nella progettazione della facciate che non dovranno essere costituite da semplici pareti in prefabbricato a vista, ma debitamente tinteggiate con modalità e tonalità da definirsi con l'Amministrazione Comunale, ovvero con elementi di finitura idonei a garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici. In modo particolare, l'intervento da attuarsi nell'area in ambito Di1 dovrà essere costituito da edifici privi di pareti cieche in considerazione della sua ubicazione all'ingresso della città e circondato da arterie di importante traffico sovralocale.

Per quanto non specificatamente previsto dalle presenti norme, si rimanda agli altri contenuti in particolare del presente articolo e dell'articolo 7 oltre in generale alle altre disposizioni eventualmente applicabili contenute nelle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

Gli interventi di cui sopra, sia in ambito Dr1 che in ambito Di1 potranno essere attuati unicamente in sede di P.E.C. e non con intervento diretto.

Lo strumento urbanistico esecutivo per l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'area ubicata in ambito Di1 e oggetto di P.D.R. in capo alla Società Torino Relais Inn sopra richiamata, dovrà porre particolare attenzione al problema della viabilità, anche in considerazione della costruenda variante alla ex S.S. n. 589 dei Laghi di Avigliana. In particolare, inoltre, dovrà essere oggetto di attento studio il sistema di viabilità con l'adiacente area urbanistica Bp9, in modo tale da integrare i due ambiti e riqualificare l'intera zona.

All'interno dell'ambito Di1, sarà possibile raggiungere l'altezza massima di mt. 24 unicamente nel caso di realizzazione di una struttura alberghiera all'interno del lotto SER, così come individuato nel P.E.C. stipulato e in fase di attuazione. Nella progettazione dell'edificio o del gruppo di edifici da realizzarsi all'interno di tale lotto, dovrà essere posta particolare cura e attenzione al fine di individuare una soluzione progettuale di valorizzazione dell'intero ambito, in considerazione della rilevante importanza che riveste l'area posta all'ingresso della città sia per chi giunge da Est, sia per chi proviene dall'Autostrada A32. Per tali motivazioni, tutti i fronti dovranno essere attentamente studiati in modo

tale da essere di alto pregio architettonico, con esclusione di ampie superfici completamente cieche o comunque prive di motivi architettonici.

Nel lotto SER ognuna delle destinazioni previste nel PEC "Zona Di1", approvato dal Consiglio Comunale di Avigliana il 2/12/1993 (e con successive varianti del 5/9/1997 e 13/11/2002), a scadenza del PEC medesimo, potrà interessare sino ad un massimo del 30% della SLP esistente.

In ogni caso, dovranno essere rispettati tutti gli altri parametri urbanistici previsti nei commi precedenti.

Sono esclusi gli insediamenti di attività che non siano in grado di rispettare le normative vigenti in materia di tutela ambientale.

Fatte salve le disposizioni particolari riferite ai singoli ambiti indicati nelle tabelle, le costruzioni devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a) non possono coprire oltre il 60% del lotto fabbricabile al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.;
- b) devono distare non meno di mt. 5.00 dal ciglio stradale, salve maggiori distanze risultanti dalle tavole di PRGC ;
- c) devono rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore al rapporto 2:1 tra l'altezza media di ciascun fronte e la distanza dal rispettivo confine. Tale distanza non può comunque essere inferiore a metri 6,00, liberi da qualsiasi costruzione anche provvisoria e deve comunque essere rispettata la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di frazionamento dell'area in lotti di dimensione inferiore a 10.000 mq. è consentita la fabbricazione a confine, purché la costruzione unitaria risultante dal loro complesso segua le disposizioni di cui alle lettere precedenti e lo sviluppo delle singole fronti non superi i metri 100,00. Tale norma può trovare applicazione anche quanto preesistano costruzioni a confine e il richiedente il P.C. stipuli con vicino il relativo atto di vincolo;
- d) devono disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, non inferiore ad un metro quadrato per ogni cinque metri quadri di superficie lorda di pavimento ;
- e) l'altezza massima misurata dal piano di campagna al piano di imposta delle coperture non può superare i metri 15 per gli edifici destinati ad uffici ed attività sociali in genere e per una superficie coperta non superiore al 20% di quella ammessa: per la restante parte della superficie edificabile l'altezza massima non può superare m. 11. In sede di P.P.A., nel caso di lavorazioni

tecnologiche speciali, possono essere concesse maggiori altezze, comunque non superiori a m. 15 ; adeguata documentazione attestante tale necessità dovrà essere presentata, comunque, contestualmente all'istanza di P.C. Sono escluse dai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche (ad esempio camini, serbatoi, esalatori, ecc.) purché nelle minime dimensioni occorrenti.

Qualora per particolari e dimostrate esigenze tecniche si rendesse necessario localizzare i volumi tecnici o tecnologici sull'ultima soletta degli edifici, gli stessi potranno essere assentibili, anche oltre le altezze massime di cui al comma precedente, a condizione che rispettino i parametri di superficie coperta e/o volumetria e siano limitati alle minime dimensioni previste dalle disposizioni legislative vigenti in materia e, comunque accorpati al vano scala di accesso e fra di loro nel caso siano in numero maggiore ad uno. Tali volumi, non dovranno costituire frattura della tipologia edilizia del fabbricato, ma ben inserirsi nel contesto architettonico edilizio dello stesso e dell'intorno edificato e da edificarsi.

Devono intendersi per volumi tecnici o tecnologici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che di norma trovano alloggio all'esterno dell'edificio, racchiusi in appositi locali, ovvero all'interno dello stesso ingombro volumetrico conteggiato ai fini della volumetria, superficie coperta ed altezze massime.

- f) si deve destinare a verde privato, da formarsi con piante di alto fusto, una quantità di superficie pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento.

Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:

a1) ambiti costituiti da aree totalmente occupate da impianti produttivi da confermare (Bp): negli ambiti Bp4 e Bp5 sono unicamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza ampliamento e demolizione senza ricostruzione, poiché gli edifici e gli ambiti ricadono in area esondabile della Dora ; sono escluse tutte le altre possibilità di intervento previste dalle presenti norme ; negli ambiti Bp1, Bp2, Bp3, Bp8 Bp9,Bp10,Bp13,Bp14 sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, completamento, fermi restando i limiti di cui al precedente comma.

Sono pure consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di volumi tecnici indispensabili per la funzionalità degli impianti, e delle infrastrutture carenti, quali parcheggi, impianti di pre-trattamento o di depurazione totale, cabine di trasformazione; detti impianti e cabine non rientrano nel computo della superficie copribile massima.

Detti interventi sono tutti ammissibili a P.C. singolo fermo restando che per interventi con aumento del carico urbanistico dovranno essere reperiti i necessari servizi da regolamentare con apposite convenzioni ex art. 49 L.R. 56/77, commisurati alle destinazioni d'uso insediate.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di trasformazione d'uso finalizzati alla riqualificazione urbanistica sono consentiti previo strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero ambito, unicamente negli ambiti indicati nelle allegate tabelle previa dotazione delle necessarie aree a servizi nella misura minima fissata dall'art. 21 della L.R. 56/77.

Relativamente all'ambito Bp9, così come modificato dalla presente variante, l'utilizzo dell'intera possibilità edificatoria potrà essere attuato unicamente mediante strumento urbanistico esecutivo che abbia come priorità una adeguata sistemazione e localizzazione delle superfici a servizi pubblici (verde e parcheggio) derivanti sia dagli interventi già attuati che da quelli da realizzarsi, e che ponga particolare attenzione al problema della viabilità, anche in considerazione della costruenda variante alla ex S.S. n. 589 dei Laghi di Avigliana. In particolare, inoltre, dovrà essere oggetto di attento studio il sistema di viabilità con l'adiacente area urbanistica Di1, ex P.D.R. in capo alla Società Torino Relais Inn in modo tale da integrare i due ambiti e riqualificare l'intera zona. Parimenti, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà porre anche particolare attenzione alla riqualificazione dell'intero complesso edilizio, nella ricerca di soluzioni progettuali che meglio inseriscano architettonicamente l'edificio nel contesto circostante.

a2) Ambiti costituiti da aree dismesse o occupate da impianti o attività, all'interno di aree residenziali, da rilocalizzare: (Bpr): questi ambiti (Bpr1, Bpr2, Bpr3, Bpr4) sono preordinati alla rilocalizzazione delle attività presenti, mediante convenzionamento ex art 53 Lr, 56/77 s.m.i.. nelle aree industriali Dr e Di; in detti ambiti di ristrutturazione urbanistica Bpr è consentito realizzare, mediante PEC esteso all'intero ambito ( per Bpr1 e Bpr2 il perimetro dell'ambito coincide con la perimetrazione della localizzazione commerciale di cui alla tavola di piano

C.5 ), edilizia residenziale con densità edilizia territoriale di 0.90 mc/mq; contestualmente verranno dismesse al Comune aree a servizi per una quantità pari al 70% della superficie territoriale: l'edificazione residenziale sarà concentrata sulla restante superficie, per una densità edilizia fondiaria massima di 3 mc/mq per un'altezza massima delle costruzioni pari a 3 piani fuori terra (m 10.00); nel caso di aree occupate da edifici produttivi dismessi alla data di approvazione regionale del PRGC vigente (30/01/1995) la convenzione del PEC sostituirà a tutti gli effetti quella ex art 53 Lr. 56/77; sia la convenzione del PEC sia quella ex art 53 Lr. 56/77 dovranno normare la eventuale bonifica dell'area in esame che dovrà essere effettuata a cura e spese della proprietà (del proponente) il PEC; il collaudo delle opere di bonifica sarà effettuato dall'Amministrazione Comunale a spese del proponente. Al di fuori degli interventi previsti dal PEC gli edifici individuati ed esistenti negli ambiti Bpr sono soggetti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda l'ambito Bpr3 è possibile la trasformazione anche secondo modalità, diverse: in questo ambito è consentito realizzare edilizia residenziale, con PEC esteso all'intero ambito, con densità edilizia territoriale superiore (1,20 mc/mq anziché 0.90 mc/mq) se una quota delle aree per servizi (sempre complessivamente di dimensioni pari ad almeno il 70% della superficie territoriale, dell'ambito) da dismettere contestualmente al Comune è localizzata nella limitrofa area a servizi individuata nella cartografia con la sigla Fip1s.

La quota di area Fip1s da dismettere deve essere pari ad almeno il 50% della Fip1s stessa.

Per quanto riguarda il convenzionamento ex art 53 LR 56/77 s.m.i., l'eventuale bonifica, e gli altri parametri edilizi valgono le prescrizioni di cui al comma precedente.

Relativamente all'ambito Bpr3, in luogo delle cessioni di cui sopra, potrà essere ceduta alternativamente l'area indicata con tratteggio continuo nella planimetria di azionamento C.2.6 V3 con entrostanti fabbricati, per una superficie pari a mq. 4.850 circa (escluso il sedime dei due canali), mantenendo la densità edilizia territoriale di mc/mq 0,90 e una densità edilizia fondiaria massima pari a mc/mq 3. Contestualmente dovrà essere garantito l'accesso carraio all'area da cedere localizzata oltre il Canale Montabone e la Bealera di rivoli mediante la cessione di una adeguata striscia di terreno posta sul confine sud, anche se localizzata in altro ambito di P.R.G.C..

La linea delimitante il confine Nord dell'area da cedere, potrà subire modificazioni in sede di P.E.C., nel rispetto della quantità di superficie sopra indicata.

Relativamente all'ambito Bpr4 la densità edilizia territoriale è limitata a 0.90 mc/mq. La superficie su cui concentrare l'edificazione sarà pari a mq. 6.500, così come individuata nella tavola C.2.6, con contestuale dismissione gratuita al Comune di aree a servizi per la differenza fra la superficie territoriale ( mq. 14.000 ) e quella fondiaria ( mq. 6.500 ) e quindi per una quantità pari a mq. 7.500. L'edificazione, concentrata sulla superficie libera, dovrà rispettare una densità edilizia fondiaria massima di 2.00 mc/mq per una altezza massima delle costruzioni pari a 3 piani fuori terra ( mt. 10.00 )

b) ambiti costituiti da aree parzialmente occupate da impianti produttivi da riordinare (Dr): in questi ambiti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione, ampliamento.

Detti interventi sono tutti ammissibili a P.C. singolo.

Il completamento delle aree produttive parzialmente compromesse è consentito previo ricorso a SUE unitario (P.E.C o P.I.P.) nell'ambito Dr3 ed in regime di P.C. singolo nell'ambito Dr1 limitatamente alla parte già oggetto di P.P.E, per le parti esterne al PPE gli SUE devono essere estesi almeno a ciascuno dei subambiti, Dr1a - Dr1b - Dr1c - Dr1d, Dr1e, individuati sulla cartografia di piano.

Relativamente ai subambiti Dr1c – Dr1d – Dr1e oggetto di P.E.C. attuato per la quasi totalità, per le parti di completamento non inserite nello strumento urbanistico esecutivo ovvero ancora da attuare per il raggiungimento dell'indice massimo di superficie copribile, è ammesso l'intervento in regime di P.C. singolo, ovvero convenzionato in caso di cessione di aree per il rispetto degli standards urbanistici, il tutto nel pieno rispetto delle previsioni di P.R.G.C..

Ogni SUE dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- adeguato collegamento delle urbanizzazioni primarie e delle aree per le urbanizzazioni secondarie, da individuarsi in sede di SUE, con quelle esistenti e/o già previste dal PRGC;
- adeguata ubicazione delle aree per parcheggio e verde privato in relazione sia ai parcheggi pubblici che al verde pubblico.

Inoltre:

- lo SUE relativo al subambito Dr1a, dovrà consentire di realizzare senza onere



alcuno per la pubblica Amministrazione una fascia di collegamento attrezzata (con percorso ciclabile) prospiciente alla Via XXV aprile: la dismissione dell'area dovrà essere realizzata a titolo gratuito e l'attrezzatura del percorso non potrà essere dedotta dagli oneri di urbanizzazione;

- lo SUE relativo alla Dr1c, dovrà garantire, nella fascia di rispetto individuata nella cartografia di Piano, adeguata schermatura arborea nei confronti della frazione Bertassi.

Lo SUE relativo ad ognuno dei suddetti ambiti può essere esteso all'ambito destinato a servizi pubblici Dr1s (la superficie territoriale dello SUE, in tal caso, sarà data dalla sommatoria tra la superficie territoriale dell'ambito di partenza e la superficie territoriale dell'ambito Dr1s).

Sono pure consentiti, con strumento urbanistico esecutivo, interventi di riqualificazione urbanistica, nonché di ristrutturazione urbanistica, all'interno dei quali possono essere consentiti interventi di completamento e di demolizione e ricostruzione.

Relativamente all'ambito Dr1, in considerazione delle risultanze degli eventi alluvionali dell'ottobre 2000, i piani interrati o seminterrati, dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive atte ad impedire l'ingresso delle acque di falda.

Tali locali interrati potranno essere realizzati, previo studio redatto da tecnico abilitato che ne certifichi la compatibilità con il livello di massima escursione della falda freatica.

All'interno dei piani interrati, non sono consentiti depositi di materiali inquinanti all'eventuale contatto con l'acqua.

Gli impianti tecnologici dovranno essere progettati e realizzati preferibilmente in modo tale da non impegnare i primi 100 cm. dal piano di campagna.

I piani terra dovranno essere posizionati ad una quota non inferiore rispetto alla quota media delle circostanti infrastrutture viarie. In ogni caso, il piano del terreno a sistemazione avvenuta delle aree circostanti i fabbricati (aree di manovra, di sosta, a verde privato ecc.), non dovrà essere superiore alla quota media delle infrastrutture stradali circostanti. L'eventuale volumetria risultante fra il piano del terreno a sistemazione avvenuta e il piano terra non dovrà essere conteggiata ai fini del rispetto dei parametri urbanistici.

All'interno dei piani interrati e dei piani terra, non sono consentiti depositi di materiali inquinanti all'eventuale contatto con l'acqua.

In tale ambito è comunque vietata l'ubicazione di attività che comportino in modo permanente il deposito di materiali a cielo aperto.

Dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di adeguate soluzioni finalizzate al perfetto e completo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle aree impermeabili (piazzali di manovra, parcheggi ecc.), onde evitare che le stesse possano arrecare danni o comunque invadere le proprietà circostanti.

In ogni caso tutte le progettazioni dovranno essere corredate da adeguata e specifica indagine geologica volta a dimostrare la reale situazione di falda nei periodi di maggiore criticità e la validità delle soluzioni progettuali e costruttive adottate.

Relativamente alle aree Dr1 (parte in Ampliamento) e Dr3 si precisa che le attrezzature pubbliche da reperire in sede di intervento dovranno soddisfare lo standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 nella misura del 20% della superficie territoriale. A soddisfacimento di tale quota contribuiranno in tutto o in parte gli spazi pubblici indicati in cartografia.

c) ambiti costituiti da aree prevalentemente o totalmente libere da edificare e attrezzare (Di): in questi ambiti è consentito l'intervento di nuova costruzione. Esso dovrà essere preceduto da strumento urbanistico esecutivo (PEC o PIP), esteso all'intero ambito; per l'ambito Di3pp l'attuazione è prevista con Piano Particolareggiato (PP) ex art. 39 L.R. n. 56/1977 s.m.i.”

In assenza ed in attesa dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi sugli edifici eventualmente esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura, di ampliamento.

Relativamente alle aree produttive di completamento e/o di nuovo impianto Dr I (parte in ampliamento) Dr3 e Di1 si precisa che le attrezzature pubbliche da reperire in sede di intervento dovranno soddisfare gli standards di cui all'art 21 L R 56/77 (20% superficie territoriale). A soddisfacimento di tale quota contribuiranno in tutto o in parte gli spazi pubblici indicati in cartografia

La dotazione delle aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi., deve essere destinata per un minimo del 50% a verde pubblico o di uso pubblico e a parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

L'ubicazione delle aree a verde pubblico dovrà essere prevista in modo coordinato a quelle a verde privato ed in modo tale da creare zone verdi compatte con funzione di filtro e protezione dal rumore oltre che di cortina verde

di arredo e di schermatura rispetto ai prospettanti fronti di aree residenziali o di interesse collettivo; l'ubicazione dei parcheggi pubblici dovrà essere tale da riconnettersi organicamente alla viabilità pubblica e privata, i parcheggi potranno essere collocati anche nelle fasce di rispetto stradale.

Il restante 50% può essere destinato agli altri servizi previsti dall'art 21 comma 1 punto 2 (attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature varie). Tra le attrezzature varie è consentito, mediante apposito P.C. convenzionato ex art 49 lr. 56/77 e previa concessione in diritto di superficie, realizzare alcune attività di servizio più diretto alle imprese, quali sportello bancario, centro servizi, sala convegni, impianti di produzione di energia.

La realizzazione di tali attrezzature (qualora di iniziativa e gestione esclusivamente privata) non potrà essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione, e dovrà comportare l'individuazione di una ulteriore dotazione a parcheggi pari al 100% della superficie lorda di pavimento; per quanto riguarda i parametri edilizi valgono quelli definiti per le attività di "esposizione, direzionali e di servizio" di cui al 4° comma del presente articolo.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi relativi agli ambiti Dr e Di approvati anteriormente alla data di approvazione del PRGC' (30/01/1995), sono fatti salvi: per essi restano in vigore le norme di attuazione, i tipi e modalità di intervento, i parametri, le destinazioni d'uso dello stesso PRG approvato, compresa ogni modifica ex officio introdotta con Del. GR 30/01/1995 n. 44-42736 (BUR 01.03.1995 n. 9).

(Commi implicitamente stralciati dalla Variante n. 29 al PRGC:

*Per quanto riguarda l'area Di3, lo SUE dovrà essere esteso all'intero ambito Di3 e RA2 (con la possibilità di escludere il canale delle Ferriere ed il relativo argine) e dovrà comportare la dismissione gratuita al Comune dell'intero ambito RA2.*

*Lo SUE e i progetti esecutivi dovranno prevedere:*

- *la bonifica dell'area dall'eventuale presenza di materiali inquinanti e la certificazione di assenza di cause di inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo da parte di professionisti o enti con titoli scientifici nel campo;*
- *la rimodellazione del terreno in funzione sia della destinazione d'uso, sia del buon funzionamento dell'area recuperata nel contesto paesaggistico fluviale.*

*Lo SUE dovrà inoltre essere corredato da relazione geologico tecnica che:*

*a) metta in evidenza gli effetti che, in corrispondenza dell'area in oggetto, le opere*

*autostradali e di difesa già esistenti hanno sulla dinamica fluviale;*

- b) evidenzi lo sviluppo e le caratteristiche del reticolo idrologico secondario, se esistente, che interessa l'area;*
- c) evidenzi la situazione in falda e le sue variazioni stagionali;*
- d) evidenzi le eventuali prescrizioni edilizie conseguenti ai risultati di cui alle analisi dei precedenti punti a) b) e c).*
- e) le aree limitrofe al Canale della Ferriera siano protette da opere di drenaggio superficiali che permettano lo smaltimento di eventuali fuoriuscite.*
- f) In considerazione delle risultanze degli eventi alluvionali dell'ottobre 2000, i piani interrati o seminterrati, dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive atte ad impedire l'ingresso delle acque di falda.*

*I piani terra dovranno essere posizionati ad una quota non inferiore rispetto alla quota media delle circostanti infrastrutture viarie. In ogni caso, il piano del terreno a sistemazione avvenuta delle aree circostanti i fabbricati ( aree di manovra, di sosta, a verde privato ecc. ), non dovrà essere superiore alla quota media delle infrastrutture stradali circostanti. L'eventuale volumetria risultante fra il piano del terreno a sistemazione avvenuta e il piano terra non dovrà essere conteggiata ai fini del rispetto dei parametri urbanistici.*

*All'interno dei piani interrati e dei piani terra, non sono consentiti depositi di materiali inquinanti all'eventuale contatto con l'acqua.*

*In tale ambito è comunque vietata l'ubicazione di attività che comportino in modo permanente il deposito di materiali a cielo aperto.*

*Dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di adeguate soluzioni finalizzate al perfetto e completo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle aree impermeabili (piazzali di manovra, parcheggi ecc.), onde evitare che le stesse possano arrecare danni o comunque invadere le proprietà circostanti.*

*In ogni caso tutte le progettazioni dovranno essere corredate da adeguata e specifica indagine geologica volta a dimostrare la reale situazione di falda nei periodi di maggiore criticità e la validità delle soluzioni progettuali e costruttive adottate.*

- g) in riferimento alla reale situazione di falda, e alle risultanze dell'evento alluvionale dell'Ottobre 2000, potranno essere realizzati interrati a servizio dei fabbricati a condizione che gli stessi abbiano altezza utile interna non superiore a mt. 3.00. Tali locali interrati potranno essere realizzati, previo studio redatto da tecnico abilitato che ne certifichi la compatibilità con il livello di massima escursione della falda freatica.*

*Essi dovranno comunque essere realizzati con tecnologie costruttive atte ad impedire ingresso delle acque di falda.*

*All'interno dei piani interrati, non sono consentiti depositi di materiali inquinanti all'eventuale contatto con l'acqua.*

*Gli impianti tecnologici dovranno essere progettati e realizzati preferibilmente in modo tale da non impegnare i primi 100 cm. dal piano di campagna.*

*Dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di adeguate soluzioni finalizzate al perfetto e completo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle aree impermeabili ( piazzali di manovra, parcheggi ecc. ), onde evitare che le stesse possano arrecare danni o comunque invadere le proprietà circostanti. )*

Con riferimento alle problematiche di natura idrogeologica, nell'area Di1 si dovrà prendere in considerazione:

- 1) gli effetti dei principali eventi alluvionali avvenuti e la verifica degli effetti delle opere autostradali sull'esondabilità delle aree in esame
- 2) lo sviluppo del reticolato secondario, le portate idrauliche e le criticità idrauliche (intubamenti, attraversamenti) e la relativa cartografia di dettaglio.
- 3) La situazione di falda attuale e le variazioni stagionali presumibili, le aree limitrofe al canale delle Ferriere siano protette da opere di drenaggio superficiali che permettano lo smaltimento di eventuali fuoriuscite.
- 4) In considerazione delle risultanze degli eventi alluvionali dell'ottobre 2000, i piani interrati o seminterrati, dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive atte ad impedire l'ingresso delle acque di falda.

I piani terra dovranno essere posizionati ad una quota non inferiore rispetto alla quota media delle circostanti infrastrutture viarie. In ogni caso, il piano del terreno a sistemazione avvenuta delle aree circostanti i fabbricati ( aree di manovra, di sosta, a verde privato ecc. ), non dovrà essere superiore alla quota media delle infrastrutture stradali circostanti. L'eventuale volumetria risultante fra il piano del terreno a sistemazione avvenuta e il piano terra non dovrà essere conteggiata ai fini del rispetto dei parametri urbanistici.

All'interno ( dei piani interrati ) e dei piani terra, non sono consentiti depositi di materiali inquinanti all'eventuale contatto con l'acqua.

In tale ambito è comunque vietata l'ubicazione di attività che comportino in modo permanente il deposito di materiali a cielo aperto.

Dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di adeguate soluzioni

finalizzate al perfetto e completo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle aree impermeabili ( piazzali di manovra, parcheggi ecc. ), onde evitare che le stesse possano arrecare danni o comunque invadere le proprietà circostanti.

In ogni caso tutte le progettazioni dovranno essere corredate da adeguata e specifica indagine geologica volta a dimostrare la reale situazione di falda nei periodi di maggiore criticità e la validità delle soluzioni progettuali e costruttive adottate.

In riferimento alla reale situazione di falda, e alle risultanze dell'evento alluvionale dell'Ottobre 2000, potranno essere realizzati interrati a servizio dei fabbricati a condizione che gli stessi abbiano altezza utile interna non superiore a mt. 3.00. Tali locali interrati potranno essere realizzati, previo studio redatto da tecnico abilitato che ne certifichi la compatibilità con il livello di massima escursione della falda freatica.

Essi dovranno comunque essere realizzati con tecnologie costruttive atte ad impedire l'ingresso delle acque di falda.

All'interno dei piani interrati, non sono consentiti depositi di materiali inquinanti all'eventuale contatto con l'acqua.

Gli impianti tecnologici dovranno essere progettati e realizzati preferibilmente in modo tale da non impegnare i primi 100 cm. dal piano di campagna.

Dovrà essere posta particolare attenzione allo studio di adeguate soluzioni finalizzate al perfetto e completo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle aree impermeabili ( piazzali di manovra, parcheggi ecc. ), onde evitare che le stesse possano arrecare danni o comunque invadere le proprietà circostanti.

Per quanto riguarda l'ambito Di3pp, le modalità di attuazione saranno specificate da Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica redatto, adottato ed approvato ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 56/19977 s.m.i.”

**ART. 21 - Aree agricole e forestali: condizioni di ammissibilità degli interventi e definizione degli ambiti normativi.**

Tutti gli interventi riguardanti le aree agricole e forestali e gli insediamenti agricoli, e cioè ricadenti in ambiti normativi destinati alle attività agricole, sono subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità in relazione agli obiettivi, ai programmi di sviluppo ed ai vincoli, generali e specifici, individuati dagli strumenti urbanistici sovraordinati.

Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo e forestale, alla tutela ed all'efficienza delle unità produttive, al miglioramento delle condizioni abitative innanzitutto dei lavoratori agricoli, al recupero del patrimonio edilizio esistente, al benessere degli animali; ogni insediamento, ogni intervento od opera edilizia deve integrarsi nel contesto ambientale, senza lesioni per lo stesso.

Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni agricole e forestali, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree agricole e

forestali sono ripartite nelle tavole di PRGC in ambiti normativi.

Tali ambiti sono classificati, sulla base delle caratteristiche delle aree, ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, salvaguardia, conservazione e tutela, che si vogliono perseguire.

In particolare, sono specificatamente individuati nella cartografia di PRGC i seguenti ambiti:

*ambiti identificati con la sigla Ei seguita da un numero d'ordine:*

ambiti prevalentemente ineditati e boscati, destinati all'uso forestale, da salvaguardare per il loro pregio paesistico, naturalistico ed ambientale ovvero per le caratteristiche negative dei terreni o per la presenza di pericoli potenziali od incombenti: detti ambiti sono vincolati all'inedificabilità, giusto quanto disposto dagli articoli 13 e 30 della L.R. 56/1977 s.m.i.;

*ambiti identificati con la sigla E seguita da un numero d'ordine:*

ambiti destinati all'uso ed alle attività agricole ai sensi dell'art.25 della L.R. 56/1977 s.m.i. e, pertanto, anche ad insediamenti strettamente preordinati all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria;

*ambiti identificati con la sigla Eb seguita da un numero d'ordine:*

ambiti edificati ovvero nuclei di antico impianto, presenti nel territorio agricolo e forestale, destinati anche all'insediamento di attività extragricole, purché compatibili con il contesto ambientale in cui sono inseriti.



**ART. 22 - Attività ed usi, interventi, mutamenti di destinazione  
ammissibili nelle aree agricole e forestali**

**ART. 22.1 - Attività ed usi agricoli e forestali: definizioni**

Le attività e gli usi ammissibili, nei limiti precisati, per ogni singolo ambito normativo, sono i seguenti:

**e1:** attività per la coltivazione:

delle aree cerealicole, delle aree a prato stabile con presenza di coltivazioni cerealicole e produzioni legnose specializzate,  
delle aree a prato stabile ed a produzione vegetali avvicendate con limitate produzioni frutticole e legnose industriali  
delle aree a produzione cerealicola foraggiera in concomitanza a produzioni maistiche ed orticole  
allevamenti zootecnici non industriali

**e2:** attività per le coltivazioni specializzate o per allevamenti zootecnici anche industriali

**e3:** attività di indirizzo agrituristico, di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale

**e4:** attività di indirizzo orticolo, praticato in appezzamenti di ridotte dimensioni, rivolte essenzialmente all'autoconsumo

**e5:** attività per coltivazioni alternative alla cerealicoltura (canapa, lino, erbe officinali) anche con valenza sperimentale

**e6:** attività per la coltivazione delle aree boschive ovvero la selvicoltura

**rr** : residenza rurale per i soggetti di cui al 3° comma dell'art.25 della L.R. 56/1977 s.m.i.

## **ART. 22.2 - Tipi di intervento**

Nelle aree agricole e forestali i tipi di intervento previsti sono i seguenti:

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia

demolizione

nuova costruzione.

L'ammissibilità dei singoli tipi di intervento, per ogni ambito agricolo e forestale, è regolata dal successivo articolo 23.

### **ART. 22.2.1 - Nuova costruzione**

**A)** La nuova costruzione di residenze rurali e delle attrezzature relative all'attività

agricola, è ammessa esclusivamente negli ambiti E1, E3, E5 ed è concedibile esclusivamente ad imprenditori agricoli a titolo principale (singoli o associati) e per i soggetti di cui alle lettere b) e c) del 3° comma dell'art.25 della L.R. 56/1977 s.m.i.; qualora il richiedente non figuri tra gli imprenditori agricoli o comunque tra le categorie di cui al citato comma 3° dell'art.25 della L.R. 56/1977 s.m.i., ma svolga attività di allevatore anche a scopo diverso da quello alimentare (addestramento cani, cavalli, ecc.) su una superficie non inferiore a tre ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con uguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art.3 della Legge n.10/1977 e stipula di atto d'impegno a mantenere la destinazione ad allevamento e/o a servizio dello stesso.

Agli aventi titolo, di cui al precedente comma, è consentito, realizzare interventi di nuova costruzione di residenze rurali e fabbricati a servizio dell'attività in "Centri aziendali" posti esclusivamente negli ambiti E1, E3, E5, previa presentazione di un programma aziendale che ne evidenzi la necessità.

Per "Centro Aziendale" si intende un lotto (od un insieme di lotti contigui) sede della residenza agricola e degli impianti necessari per lo svolgimento dell'attività: l'estensione massima del lotto o dei lotti sede del Centro Aziendale è fissata in:

superficie non superiore a mq. 10.000 per le aziende non zootecniche  
superficie non superiore a mq. 15.000 per le aziende zootecniche.

Gli interventi di nuova costruzione, in particolare, consisteranno in:

abitazioni a servizio dell'azienda agricola: gli indici di densità fondiaria per le residenze rurali (**rr**) sono stabiliti dall'art.25 comma 12° della L.R. 56/1977 s.m.i. ed in ogni caso, comunque, la volumetria massima concedibile non potrà superare nel complesso il volume massimo residenziale di 1.500 metri cubi, l'altezza massima sarà pari a m.7,50 per un massimo di due piani fuori terra; ai fini del computo degli indici di densità fondiaria è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui se e solo se in proprietà ed anche posti in altri ambiti agricoli; il P.C. è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art.3

della Legge n.10/1977, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art.9 lett. a) della citata Legge n.10/1977; è ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 20 per ogni abitazione;

fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, silos ecc.: i fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade, dovrà essere realizzata nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti e dovrà essere realizzata con tipologie e materiali che ne assicurino un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

L'edificazione di edifici destinati ad allevamenti zootecnici di tipo non industriale è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

distanza minima dagli edifici residenziali del Centro Aziendale: m. 15

distanza minima dagli edifici residenziali di terzi: m.50

distanza minima dai confini di aree urbanistiche diverse da quelle agricole e forestali: m. 150; nel caso di aziende agricole esistenti, tale distanza potrà essere ridotta a m. 50 unicamente nel caso in cui avvenga una rilocalizzazione degli edifici destinati ad allevamenti zootecnici di tipo non industriale, mirata all'allontanamento degli stessi dagli insediamenti abitativi esistenti. In tale caso il risultato finale dovrà garantire un netto miglioramento dell'inserimento ambientale del complesso rurale nei confronti degli insediamenti residenziali esistenti

distanza minima dai confini di proprietà: m. 10

distanza minima dai confini degli ambiti Eb: m.100.

L'edificazione di edifici destinati ad allevamenti zootecnici di tipo industriale è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

distanza minima dagli edifici residenziali del Centro Aziendale: m. 20

distanza minima dagli edifici residenziali di terzi: m.100

distanza minima dai confini di aree urbanistiche diverse da quelle agricole e forestali: m. 500

distanza minima dai confini di proprietà: m. 20

distanza minima dai confini degli ambiti Eb: m. 200.

In sede di esame dei progetti edilizi per la nuova costruzione delle residenze rurali e delle attrezzature relative da realizzare nelle aree E1, E3, E5, il Comune è tenuto a:

- 1) verificare la congruenza tra colture in atto o previste e gli indici di densità fondiaria utilizzati nel rispetto di quanto contenuto nel comma 12 dell'art.25 della L.R. n.56/1977 s.m.i.
- 2) evidenziare su mappe catastali, appositamente destinate, tutte le particelle, sulle quali è stata utilizzata la cubatura, per interventi edificatori, all'interno ovvero all'esterno del Comune di Avigliana, e dichiararle "non aedificandi"
- 3) verificare che, ai fini del trasferimento di cubatura edilizia a scopi edificatori, l'utilizzazione degli appezzamenti, componenti l'azienda agricola, avvenga nel rispetto dei seguenti criteri:
  - 3.1 le quantità edificabili, conseguenti ai trasferimenti di cubatura, vengano attribuiti al lotto (od ai lotti) sede del "Centro Aziendale" come precedentemente definito
  - 3.2 i trasferimenti all'interno del Comune di Avigliana avvengano senza vincoli e derivino da trasferimenti di cubatura, conteggiati su appezzamenti (o su loro porzioni) a destinazione agricola e forestale nel PRGC
  - 3.3 i trasferimenti dai Comuni contermini al Comune di Avigliana derivino da trasferimenti di cubatura, conteggiati su appezzamenti (o su loro porzioni) a destinazione agricola e forestale nei rispettivi Piani Regolatori, siti all'interno della distanza massima di m.1.000, conteggiata in proiezione orizzontale, dal Centro Aziendale di riferimento;
- 4) verificare la congruità fra la dimensione del Centro Aziendale e la potenzialità produttiva dell'azienda, cui il Centro si riferisce, limitando l'estensione le Centro Aziendale alle entità precedentemente fissate in:

superficie non superiore a mq. 10.000 per le aziende non zootecniche  
superficie non superiore a mq. 15.000 per le aziende zootecniche;

- 5) verificare che l'indice di copertura, relativo a tutti gli edifici (compresi quelli residenziali, per la produzione agricola, per il ricovero del bestiame, per il ricovero di macchine ed attrezzi, per il ricovero, la lavorazione, la trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli, etc., escluse soltanto le serre mobili) non superi il 30% della superficie complessiva del Centro Aziendale; inoltre almeno il 50% della superficie complessiva del "Centro Aziendale" mantenga caratteristiche di permeabilità del terreno
- 6) accertare che l'amministrazione regionale non abbia adottato, in conformità a quanto disposto all'art.9 della L.R. n.56/1977 s.m.i., provvedimenti cautelari, incidenti sulle aree oggetto del progetto edilizio
- 7) verificare il rispetto delle disposizioni contenute nelle schede normative del PRGC relative alle problematiche idrogeologiche (art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione)
- 8) accertare che siano rispettate le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 19, 20 dell'art.25 della L.R. n.56/1977 s.m.i.
- 9) accertare che il rilascio del certificato di abitabilità, relativo alle abitazioni rurali oggetto di P.C., avvenga previa presentazione da parte dell'interessato del certificato catastale, il quale documenti le classi di coltura dei terreni esistenti, se dette classi, all'atto della richiesta di concessione edilizia, erano state indicate come classi di colture in progetto, poste a base delle densità di progetto
- 10) verificare che l'esigenza di recingere in tutto od in parte gli appezzamenti oggetto di colture agricole risponda ad effettive necessità della produzione.

**B) La nuova costruzione di recinzioni** è ammessa esclusivamente negli ambiti E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7 limitatamente ai seguenti casi, con le seguenti

caratteristiche e ferme restano le prescrizioni di cui al successivo articolo 36:

negli appezzamenti destinati alla coltivazione agricola, ove se ne ravvisi la necessità, di altezza non superiore a m. 2,00 realizzate a giorno, prive di cordoli continui, in forme semplici e realizzate in materiali quali: legno, rete plastificata, e relativi paletti di sostegno, direttamente infissi nel terreno, possibilmente mascherate con siepi vive;

negli appezzamenti facenti parte del Centro Aziendale, ove se ne ravvisi la necessità, (e qualora non preesista in tutto o in parte la recinzione) di altezza non superiore a m. 2,00, realizzate a giorno, in forme semplici cui affiancare possibilmente siepi vive;

negli appezzamenti fino a 2000 mq, coltivati ad orto per autoconsumo, le eventuali recinzioni delle aree di pertinenza, se indispensabili, devono essere di altezza non superiore a m.2,00, realizzate a giorno, prive di cordoli continui, in forme semplici e materiali quali legno e/o rete metallica; i relativi paletti di sostegno devono essere direttamente infissi nel terreno, possibilmente mascherati con siepi vive.

#### **ART. 22.2.2 - Interventi su edifici esistenti**

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola e forestale, come meglio specificato al successivo art.23, sono i seguenti, secondo le definizioni di cui all'art.3 delle presenti Norme di attuazione:

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia ed ampliamenti

demolizione.

#### **ART. 22.3 - Destinazioni diverse da quelle agricole, Interventi ammessi, Mutamenti di destinazione d'uso**

Le destinazioni, diverse da quelle agricole individuate all'art.22.1 delle

presenti Norme di attuazione, sono precisate per gli ambiti Eb nel successivo art.23.3.

Per gli altri ambiti E ed Ei possono essere ammissibili, se e solo se esplicitamente previsto agli articoli 23.1 e 23.2, per ciascun ambito:

Residenza non rurale (rf): detta destinazione è ammissibile:

- a) negli edifici residenziali già destinati a tale uso a far data dal 27/03/1995 (data di adozione del progetto preliminare della variante n.1 al PRGC vigente);
- b) negli edifici a destinazione "residenza rurale" (rr), previo accertamento di cessazione dell'attività agricola da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura e conseguente pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art.9 della L. n.10/1977; nel caso in cui l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del PRGC, il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art.25 L.R. n.56/1977 s.m.i. ovvero previo pagamento delle sanzioni, previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile, stipulato al momento del rilascio del P.C.: in mancanza di tali requisiti, la destinazione si manterrà agricola
- c) in contiguità agli edifici a destinazione "residenza rurale" (rr) esclusivamente attraverso il recupero di manufatti esistenti, sino a recuperare una superficie ad uso residenza non rurale (rf) non superiore a quella esistente destinata a "residenza rurale" (rr) previo accertamento di cessazione dell'attività agricola da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura ed il conseguente pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art.9 della L. n.10/1977; nel caso in cui l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del PRGC, il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art.25 L.R. n.56/1977 s.m.i. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile, stipulato al momento del rilascio del P.C.: in mancanza di tali requisiti, la destinazione si manterrà agricola.



Negli edifici residenziali di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma, sono ammessi interventi di:

manutenzione ordinaria,

manutenzione straordinaria,

restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia ( con esclusione degli edifici e manufatti presenti negli ambiti Ei)

demolizione.

Negli edifici di cui alla lettera a) del precedente comma, è ammesso altresì l'ampliamento:

negli ambiti Ei per gli edifici singoli, a tipologia uni-bifamiliare, costituiti esclusivamente da uno o due alloggi, utilizzati come abitazione per almeno un anno prima dell'adozione del progetto preliminare del PRGC approvato con D.G.R: n.44-42736 del 30/01/1995, è consentito: per gli alloggi di dimensione inferiore a mq. 100 di superficie utile, un incremento della superficie utile nella misura massima del 50% per alloggio; per gli alloggi di dimensione uguale o superiore a mq. 100 di superficie utile, un incremento della superficie utile nella misura massima di mq. 50 per alloggio; l'ampliamento anzidetto deve essere funzionalmente connesso all'alloggio a cui è collegato e non finalizzato alla creazione di una unità immobiliare autonoma; tale ampliamento non è cumulabile con le addizioni esterne e le integrazioni edilizie previste alla voce "Risanamento conservativo" di cui all'art.3 punto 20 lettera c2 delle N.T.A. del PRGC vigente; l'ampliamento di cui sopra può essere ottenuto anche mediante la chiusura totale o parziale, nel rispetto dei limiti di cui sopra, di logge o porticati preesistenti;

negli ambiti E per gli edifici singoli, a tipologia uni-bifamiliare, costituiti esclusivamente da uno o due alloggi, utilizzati come abitazione per almeno un anno prima dell'adozione del progetto preliminare del PRGC approvato con D.G.R: n.44-42736 del 30/01/1995, e cioè un anno prima del 15 aprile 1989, è consentito: per gli alloggi di dimensione inferiore a mq. 100 di superficie utile, un incremento della superficie utile nella misura massima del 50% per alloggio; per gli alloggi di dimensione uguale o superiore a mq. 100 di superficie utile, un incremento della superficie utile nella misura massima di mq. 50 per alloggio; tale ampliamento non è cumulabile con gli

incrementi ammissibili con intervento di ristrutturazione edilizia e nel rispetto delle norme edilizie e di qualità architettonica previste per gli edifici dello stesso tipo in ambito B (di cui all'art. 3 punto 7 lettera g).

Attività sportive non comportanti la modificazione della morfologia del terreno

(e7):

la presente norma si applica alle attività sportive di tiro (tiro a segno, tiro con l'arco), equitazione, percorsi ginnici per tale destinazione e per i servizi ad essa connessi (spogliatoi, docce, servizi igienici, deposito attrezzi, etc.) è ammesso il recupero degli edifici e manufatti esistenti con interventi sino al risanamento conservativo; per gli edifici e manufatti ricadenti in ambito E è ammessa la ristrutturazione edilizia, previo accertamento di cessazione dell'attività agricola da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura ed il conseguente pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art.9 della L. n.10/1977; nel caso in cui l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del PRGC, il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art.25 L.R. n.56/1977 s.m.i. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile, stipulato al momento del rilascio la del P.C. in mancanza di tali requisiti, la destinazione si manterrà agricola.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti a carattere permanente, ancorché funzionali all'espletamento dell'attività sportiva, se non esplicitamente previsto per ogni singolo ambito nel successivo articolo 23.

L'insediamento delle attività sportive è subordinato a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale ed al rispetto delle normative ambientali con particolare riferimento alla L.R. n.32/1982.

## **ART. 23 - Prescrizioni specifiche per i singoli ambiti Ei, E, Eb**

### **ART. 23.1 - Gli ambiti Ei**

#### **Nell'ambito Ei1:**

è ammessa la attività e destinazione "**e6**", con esclusione della pioppicoltura per una fascia di almeno m.50 dal ciglio dell'alveo di piena ordinaria della Dora Riparia, con le seguenti finalità:

migliorare la protezione del territorio attraverso la rinaturalizzazione dell'area di pertinenza fluviale, condizione per la riduzione dell'energia cinetica dei corsi d'acqua nei momenti di piena  
consentire la produzione di assortimenti legnosi  
valorizzare il contesto sotto il profilo naturalistico e consentirne la fruizione sociale attraverso percorsi ciclopeditoni.

#### **Nell'ambito Ei2:**

è ammessa la attività e destinazione "**e6**" con le seguenti finalità:  
migliorare la protezione del territorio soggetto a fenomeni di instabilità superficiale dei versanti  
consentire la produzione di assortimenti legnosi  
valorizzare il contesto sotto il profilo naturalistico e paesaggistico;

E' ammessa altresì la destinazione " **e3** " attraverso il recupero degli edifici

e manufatti esistenti; le concessioni edilizie dovranno essere accompagnate da convenzioni (ai sensi dell'art.49 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i.) che individuino e precisino le aree per il parcheggio. Occorre verificare in sede progettuale la fattibilità realizzativi dei parcheggi con le condizioni idrogeologiche presenti e con la presenza di alberature che vanno comunque salvaguardate.

E' ammessa la destinazione " **rr** " per la quale sono destinabili edifici e manufatti esistenti, attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo.

E' ammessa la destinazione " **rf** " nei limiti di cui all'art.22.3.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nell'ambito Ei3 :

sono ammesse le destinazioni " **e1** ", " **e4** ", " **e5** " ed " **e6** " con le seguenti finalità:

- a) consentire la produzione di assortimenti legnosi
- b) valorizzare il contesto sotto il profilo naturalistico e paesaggistico.

Nell'ambito Ei4 :

sono ammesse le destinazioni: " **e1** " limitatamente alla coltivazione delle aree a prato stabile ed agli allevamenti zootecnici non industriali; " **e3** " attraverso il recupero degli edifici e manufatti esistenti e previa verifica in sede progettuale la fattibilità realizzativi dei parcheggi con le condizioni idrogeologiche presenti e con la presenza di alberature che vanno comunque salvaguardate; " **e4** " ; " **e6** " con le seguenti finalità:

- a) migliorare la protezione del territorio soggetto a fenomeni di instabilità dei versanti
- b) consentire la produzione di assortimenti legnosi
- c) valorizzare il contesto sotto il profilo naturalistico e paesaggistico
- d) consentire la fruizione sociale attraverso percorsi ciclopeditoni.

E' ammessa la destinazione residenza rurale " rr " per la quale sono destinabili edifici e manufatti esistenti attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per gli edifici a destinazione residenza rurale ( rr ) in residenza anche non rurale " rf " , qualora sussistano le condizioni previste dall'art.22.3 e secondo le modalità previste al medesimo art.22.3.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### **ART. 23.1.1**

All'interno degli ambiti Ei è ammessa comunque la destinazione " e2 " limitatamente alle attività per le coltivazioni specializzate (floro - vivai, indirizzo orticolo, attività di ricerche volte alla valorizzazione e miglioramento di essenze arboree – arbustive – floreali anche con valenza sperimentale, ecc.), a condizione che l'esercizio delle stesse non comporti in alcun modo alcun tipo di disboscamento, sia pur anche soltanto arbustivo, né movimentazioni di terreno atte a modificarne l'andamento naturale in funzione delle nuove coltivazioni.

Particolare attenzione dovrà pertanto essere rivolta alle aree boschive esistenti che dovranno essere salvaguardate e semmai oggetto di specifici interventi volti al loro mantenimento e alla loro valorizzazione, così come dovrà essere rigorosamente salvaguardata l'acclività dei terreni senza alcuna modificazione seppure di modeste dimensioni.

Laddove necessario, potranno essere eventualmente realizzate strutture a serra per particolari coltivazioni limitate allo stretto indispensabile, sia in termini di superficie che di tempi, nel rispetto di quanto sopra disposto e più precisamente senza alcuna modificazione dell'andamento naturale del terreno, ovvero scavi o riporti.

Le stesse non dovranno essere ancorate al terreno con basamenti fissi in muratura o simile e dovranno avere struttura in semplici centine a supporto di idoneo telo, con esclusione assoluta di qualsiasi altra tipologia con caratteristiche di stabilità e durata nel tempo. Tali manufatti potranno

essere realizzati nella misura massima del 30% della superficie dell'appezzamento interessato dall'attività, mentre la restante parte dell'area dovrà essere mantenuta completamente permeabile, senza realizzazione di alcun tipo di pavimentazione.

La richiesta per l'ottenimento del provvedimento autorizzativo per la posa delle strutture sopra citate, dovrà essere corredata, oltre che dagli elaborati progettuali di rito, anche da specifica e dettagliata relazione che ne giustifichi le tempistiche, la necessità della realizzazione delle stesse e la loro finalità, oltre ad una precisa indicazione dell'attività svolta.

Qualora tali strutture siano a servizio di coltivazioni destinate unicamente ad uso proprio, le stesse non potranno superare l'indice di copertura massima pari al 15% della superficie del lotto al netto delle altre superfici coperte, con un massimo inderogabile di mq. 50,00, fatte salve tutte le prescrizioni contenute nei commi precedenti.

In ogni caso in tali ambiti, proprio a salvaguardia del patrimonio agricolo – forestale, non è ammessa l'attività di vendita diretta dei prodotti in sito, se non su aree, adiacenti o non, già precedentemente interessate da interventi di compromissione dell'originaria situazione agricolo – forestale.

#### **ART. 23.1.2**

All'interno degli ambiti E è ammessa comunque la destinazione “ **e2** “ limitatamente alle attività per le coltivazioni specializzate (floro - vivai, indirizzo orticolo, attività di ricerche volte alla valorizzazione e miglioramento di essenze arboree – arbustive – floreali anche con valenza sperimentale, ecc.), a condizione che l'esercizio delle stesse non comporti in alcun modo alcun tipo di disboscamento, sia pur anche soltanto arbustivo, né movimentazioni di terreno atte a modificarne l'andamento naturale in funzione delle nuove coltivazioni.

Particolare attenzione dovrà pertanto essere rivolta alle aree boschive esistenti che dovranno essere salvaguardate e semmai oggetto di specifici interventi volti al loro mantenimento e alla loro valorizzazione, così come dovrà essere rigorosamente salvaguardata l'acclività dei terreni senza alcuna modificazione seppure di modeste dimensioni.

Laddove necessario, potranno essere eventualmente realizzate strutture a

serra per particolari coltivazioni limitate allo stretto indispensabile, sia in termini di superficie che di tempi, nel rispetto di quanto sopra disposto e più precisamente senza alcuna modificazione dell'andamento naturale del terreno, ovvero scavi o riporti.

Le stesse non dovranno essere ancorate al terreno con basamenti fissi in muratura o simile e dovranno avere struttura in semplici centine a supporto di idoneo telo, con esclusione assoluta di qualsiasi altra tipologia con caratteristiche di stabilità e durata nel tempo. Tali manufatti potranno essere realizzati nella misura massima del 30% della superficie dell'appezzamento interessato dall'attività, mentre la restante parte dell'area dovrà essere mantenuta completamente permeabile, senza realizzazione di alcun tipo di pavimentazione.

La richiesta per l'ottenimento del provvedimento autorizzativo per la posa delle strutture sopra citate, dovrà essere corredata, oltre che dagli elaborati progettuali di rito, anche da specifica e dettagliata relazione che ne giustifichi le tempistiche, la necessità della realizzazione delle stesse e la loro finalità, oltre ad una precisa indicazione dell'attività svolta.

Qualora tali strutture siano a servizio di coltivazioni destinate unicamente ad uso proprio, le stesse non potranno superare l'indice di copertura massima pari al 15% della superficie del lotto al netto delle altre superfici coperte, con un massimo inderogabile di mq. 50,00, fatte salve tutte le prescrizioni contenute nei commi precedenti.

In ogni caso in tali ambiti, proprio a salvaguardia del patrimonio agricolo – forestale, non è ammessa l'attività di vendita diretta dei prodotti in sito, se non su aree, adiacenti o non, già precedentemente interessate da interventi di compromissione dell'originaria situazione agricolo – forestale.

## **ART. 23.2 - Gli ambiti E**

### **Nell'ambito E1 :**

sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

" e1 ": con esclusione della pioppicoltura per una fascia di almeno m.50 dal ciglio dell'alveo di piena ordinaria del torrente Messa

" e2 "

" e3 ": le concessioni edilizie dovranno essere accompagnate da convenzioni (ai sensi dell'art.49 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i.) che individuino e precisino le aree per il parcheggio

" e4 "

" e5 "

" e6 "

" e7 ": per questa destinazione è consentita anche l'installazione di manufatti strettamente funzionali all'espletamento dell'attività sportiva quali spogliatoi, docce, servizi igienici, deposito attrezzi, etc., anche realizzando volumetrie a carattere temporaneo aventi struttura in legno, facilmente rimovibile, con altezza massima pari a m.2,70 al colmo: la superficie coperta di tali volumetrie non può essere superiore all'1% della superficie fondiaria, con riferimento ad un minimo di superficie fondiaria a disposizione di mq.20.000. Le eventuali recinzioni delle aree di pertinenza, se indispensabili, devono essere di altezza non superiore a m.2,00, realizzate a giorno, prive di cordoli continui, in forme semplici e materiali quali legno e/o rete metallica; i relativi paletti di sostegno devono essere direttamente infissi nel terreno, possibilmente mascherati con siepi vive.

I fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola possono essere soggetti ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia e, se privi di valore architettonico, possono essere demoliti.

Qualora siano necessari nuovi fabbricati a servizio dell'attività agricola (quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, silos ecc.), essi sono realizzabili nel rispetto dei criteri e parametri specificati all'art.22.2.1.

E' ammissibile la realizzazione di nuovi edifici per le residenze rurali " rr " nel rispetto dei criteri e parametri di cui all'art.22.2.1.

Negli edifici esistenti destinati a residenze rurali (rr) sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento sino ad ottenere un volume massimo residenziale a servizio della azienda agricola di mc. 1.500.



E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per gli edifici a destinazione residenza rurale " rr " in residenza non rurale " rf " qualora sussistano le condizioni e secondo le modalità previste all'art.22.3.

Nell'ambito E1 devono essere tutelati i filari arborati.

Nell'ambito E2 :

sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

" e1 "

" e4 "

" e5 "

" e6 "

" e7 ": per questa destinazione è consentita anche l'installazione di manufatti strettamente funzionali all'espletamento dell'attività sportiva quali spogliatoi, docce, servizi igienici, deposito attrezzi, etc., anche realizzando volumetrie a carattere temporaneo aventi struttura in legno, facilmente rimovibile, con altezza massima pari a m.2,70 al colmo: la superficie coperta di tali volumetrie non può essere superiore all'1% della superficie fondiaria, con riferimento ad un minimo di superficie fondiaria a disposizione di mq.20.000. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni.

Nell'ambito E3 :

sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

" e1 "

" e2 "

" e3 ": le concessioni edilizie dovranno essere accompagnate da convenzioni (ai sensi dell'art.49 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i.) che individuino e precisino le aree per il parcheggio

" e4 "

" e5 "

" e6 "

" e7 ": per questa destinazione è consentita anche l'installazione di manufatti strettamente funzionali all'espletamento dell'attività sportiva quali spogliatoi, docce, servizi igienici, deposito attrezzi,

etc., anche realizzando volumetrie a carattere temporaneo aventi struttura in legno, facilmente rimovibile, con altezza massima pari a m.2,70 al colmo: la superficie coperta di tali volumetrie non può essere superiore all'1% della superficie fondiaria, con riferimento ad un minimo di superficie fondiaria a disposizione di mq.20.000. Le eventuali recinzioni delle aree di pertinenza, se indispensabili, devono essere di altezza non superiore a m.2,00, realizzate a giorno, prive di cordoli continui, in forme semplici e materiali quali legno e/o rete metallica; i relativi paletti di sostegno devono essere direttamente infissi nel terreno, possibilmente mascherati con siepi vive.

I fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola possono essere soggetti ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia e, se privi di valore architettonico, possono essere demoliti.

Qualora siano necessari nuovi fabbricati a servizio dell'attività agricola (quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, silos ecc.), essi sono realizzabili nel rispetto dei criteri e parametri specificati all'art.22.2.1 ad eccezione di fabbricati per l'allevamento industriale, per la quale attività devono essere esclusivamente riutilizzate le stalle esistenti.

E' ammissibile la realizzazione di nuovi edifici per le residenze rurali " **rr** " nel rispetto dei criteri e parametri di cui all'art.22.2.1.

Negli edifici esistenti destinati a residenze rurali (**rr**) sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento sino ad ottenere un volume massimo residenziale a servizio della azienda agricola di mc. 1.500.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per gli edifici a destinazione residenza rurale " **rr** " in residenza non rurale " **rf** " qualora sussistano le condizioni e secondo le modalità previste all'art.22.3.

#### Nell'ambito E4 :

sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

" **e1** "

" e3 ": le concessioni edilizie dovranno essere accompagnate da convenzioni (ai sensi dell'art.49 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i.) che individuino e precisino le aree per il parcheggio

" e4 "

" e5 "

" e6 "

" e7 ".

Non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati a servizio dell'attività agricola, ma esclusivamente il recupero degli edifici e manufatti esistenti con interventi sino alla ristrutturazione edilizia, ampliabili, previa presentazione di un programma aziendale che ne evidenzi la necessità, sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente e/o della superficie lorda esistente, nel rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici delle preesistenze.

Per la residenza rurale " rr " è ammissibile il recupero di edifici e manufatti esistenti con integrazione non superiore al 20% dei volumi o delle superfici esistenti.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per gli edifici a destinazione residenza rurale " rr " in residenza non rurale " rf " qualora sussistano le condizioni e secondo le modalità previste all'art.22.3.

#### Nell'ambito E5 :

sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

" e1 "

" e2 "

" e3 ": le concessioni edilizie dovranno essere accompagnate da convenzioni (ai sensi dell'art.49 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i.) che individuino e precisino le aree per il parcheggio

" e4 "

" e5 "

" e6 "

" e7 ": per questa destinazione è consentita anche l'installazione di manufatti strettamente funzionali all'espletamento dell'attività

sportiva quali spogliatoi, docce, servizi igienici, deposito attrezzi, etc., anche realizzando volumetrie a carattere temporaneo aventi struttura in legno, facilmente rimovibile, con altezza massima pari a m.2,70 al colmo: la superficie coperta di tali volumetrie non può essere superiore all'1% della superficie fondiaria, con riferimento ad un minimo di superficie fondiaria a disposizione di mq.20.000. Le eventuali recinzioni delle aree di pertinenza, se indispensabili, devono essere di altezza non superiore a m.2,00, realizzate a giorno, prive di cordoli continui, in forme semplici e materiali quali legno e/o rete metallica; i relativi paletti di sostegno devono essere direttamente infissi nel terreno, possibilmente mascherati con siepi vive.

I fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola possono essere soggetti ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia e, se privi di valore architettonico, possono essere demoliti.

Qualora siano necessari nuovi fabbricati a servizio dell'attività agricola (quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, silos ecc), essi sono realizzabili nel rispetto dei criteri e parametri specificati all'art.22.2.1.

E' ammissibile la realizzazione di nuovi edifici per le residenze rurali " **rr** " nel rispetto dei criteri e parametri di cui all'art.22.2.1.

Negli edifici esistenti destinati a residenze rurali (**rr**) sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento sino ad ottenere un volume massimo residenziale a servizio della azienda agricola di mc. 1.500.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per gli edifici a destinazione residenza rurale " **rr** " in residenza non rurale " **rf** " qualora sussistano le condizioni e secondo le modalità previste all'art.22.3.

Nell'ambito E5 devono essere tutelati i filari arborati.

#### Nell'ambito E6 :

sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

" **e1** "

" **e3** ": le concessioni edilizie dovranno essere accompagnate da

convenzioni (ai sensi dell'art.49 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i.)  
che individuino e precisino le aree per il parcheggio

" e4 "

" e5 "

" e6 "

" e7 ".

Non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati a servizio dell'attività agricola, ma esclusivamente il recupero degli edifici e manufatti esistenti con interventi sino alla ristrutturazione edilizia, ampliabili, previa presentazione di un programma aziendale che ne evidenzia la necessità, sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente e/o della superficie lorda esistente, nel rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici delle preesistenze.

Per la residenza rurale " rr " è ammissibile il recupero di edifici e manufatti esistenti con integrazione non superiore al 20% dei volumi o delle superfici esistenti e comunque fino ad un massimo di mc. 1.500 per azienda agricola.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per gli edifici a destinazione residenza rurale " rr " in residenza non rurale " rf " qualora sussistano le condizioni e secondo le modalità previste all'art.22.3.

Nell'ambito E7 :

sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

" e1 "

" e3 ": le concessioni edilizie dovranno essere accompagnate da  
convenzioni (ai sensi dell'art.49 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i.)  
che individuino e precisino le aree per il parcheggio

" e4 "

" e5 "

" e6 "

" e7 ".

Non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati a servizio dell'attività agricola, ma esclusivamente il recupero degli edifici e manufatti esistenti

con interventi sino alla ristrutturazione edilizia, ampliabili, previa presentazione di un programma aziendale che ne evidenzi la necessità, sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente e/o della superficie lorda esistente, nel rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici delle preesistenze.

Per la residenza rurale " rr " è ammissibile il recupero di edifici e manufatti esistenti con integrazione non superiore al 20% dei volumi o delle superfici esistenti.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per gli edifici a destinazione residenza rurale " rr " in residenza non rurale " rf " qualora sussistano le condizioni e secondo le modalità previste all'art.22.3.

### **ART. 23.3 - Gli ambiti Eb**

#### **ART. 23.3.1 – Prescrizioni generali**

A) Negli ambiti “ Eb “ sono ammesse le seguenti destinazioni , come definite all’art. 22.1 e all’art. 22.3 delle presenti norme:

- **e1**: attività per la coltivazione:
  - delle aree cerealicole, delle aree a prato stabile con presenza di coltivazioni cerealicole e produzioni legnose specializzate,
  - delle aree a prato stabile ed a produzione vegetali avvicendate con limitate produzioni frutticole e legnose industriali
  - delle aree a produzione cerealicola foraggiera in concomitanza a produzioni maistiche ed orticole
  - allevamenti zootecnici non industriali
- **e3**: attività di indirizzo agrituristico, di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale;
  - in questo caso, le concessioni edilizie dovranno essere accompagnate da convenzioni (ai sensi dell’art.49 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i.) che individuino e precisino le aree per il parcheggio;
- **e4**: attività di indirizzo orticolo, praticato in appezzamenti di ridotte dimensioni, rivolte essenzialmente all’autoconsumo;
- **e5**: attività per coltivazioni alternative alla cerealicoltura (canapa, lino, erbe officinali) anche con valenza sperimentale;

- **e6**: attività per la coltivazione delle aree boschive ovvero la selvicoltura;
- **e7**: attività sportive non comportanti la modificazione della morfologia del terreno (come definite all'art. 22.3 delle NTA).

Sono, inoltre, consentite, fatto salvo quanto diversamente specificato relativamente ad ogni singolo edificio e/o manufatto, nelle “Schede per gli ambiti Eb” di cui all'elaborato 4.2 della *Variante strutturale relativa alle Borgate*, le seguenti destinazioni:

- residenziale
- attività connesse con la residenza, di superficie lorda di pavimento non superiore a mq.400; e più precisamente:
  - a) attività artigianali di servizio
  - b) pensioni, ostelli, bar, ristoranti, locande
  - c) attività artigianali di produzioni tipiche ed artistiche
  - d) sedi di associazioni sportive, culturali, assistenziali
  - e) esercizi commerciali di vicinato.

B) Nell'elaborato 3.3 della *Variante strutturale relativa alle Borgate* sono stati perimetrati e numerati gli edifici esistenti. Gli interventi ammessi, su tutti gli edifici esistenti, ferme restando le disposizioni contenute nell'elaborato “*Schede degli aspetti geologici e sismici dei siti in variante*” redatto dal Geologo Dott. Fontan quale allegato alla *Variante strutturale relativa alle Borgate*, sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC)

C1) Per alcuni edifici, come precisato all'art. 23.3.2 e nelle “Schede per gli ambiti Eb”, sono ammessi anche i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia (RE)
- ristrutturazione edilizia con ampliamento (REA)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR).

L'intervento di ampliamento connesso alla ristrutturazione edilizia (REA), indicato nelle “Schede per gli ambiti Eb”, è realizzabile se e solo se non

siano già stati effettuati interventi di ampliamento dopo la data di approvazione della Variante n. 15 al PRG.

C2) Modalità diverse di ampliamento degli edifici esistenti, ampliamento, comunque, contenuto nel 20% della superficie abitabile preesistente, e modalità diverse di ricostruzione degli edifici (per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione) rispetto a quanto precisato nell'art. 23.3.2 e nelle "Schede per gli ambiti Eb", sono assentibili previa predisposizione ed approvazione di SUE.

Il SUE dovrà, tra l'altro:

- essere esteso all'area interessata complessivamente dall'intervento di demolizione e ricostruzione ed alle aree libere di pertinenza
- evidenziare le relazioni con il contesto (per un intorno di profondità pari ad almeno 50 metri oltre il perimetro dell'area interessata dal SUE stesso) in modo tale che sia dimostrato il miglioramento delle condizioni edilizie ed ambientali, per la viabilità ed i servizi, che si può conseguire con l'intervento di demolizione e ricostruzione, oltre il corretto inserimento sotto il profilo edilizio ed architettonico del nuovo manufatto
- acquisire il parere ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

C3) Gli interventi di restauro e risanamento (RC), ristrutturazione (RE), ristrutturazione con ampliamento (REA), demolizione e ricostruzione (DR) con SUE o con titolo abilitativo diretto, debbono, attraverso idonea documentazione progettuale e certificazione prodotta a fine lavori da tecnico abilitato, dimostrare il corretto smaltimento delle acque nere dell'edificio e delle acque meteoriche dell'edificio e del lotto di pertinenza.

D1) Gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione e di ampliamento devono salvaguardare e valorizzare i caratteri tipologici originari degli edifici realizzati prima del 1945. Per caratteri, elementi, finiture "*originari*" si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi di quelli storicamente consolidati.

In generale è fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere



(pantalere, cornicioni, lesene, portali, opere in pietra, dipinti murali, opere in ferro battuto, cornici in laterizio ed in pietra, modiglioni in pietra o in legno, etc.);

- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali in legno o in pietra con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture originarie con materiali di diverse caratteristiche; le coperture, ove parzialmente compromesse da interventi impropri di manutenzione o di sostituzione, sono da ripristinare nel tempo;
- di utilizzare tinteggiature non compatibili con le caratteristiche cromatiche ed ambientali della zona di intervento.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici, deve avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato o del contesto ambientale di inserimento.

La *Variante strutturale relativa alle Borgate* richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, piloni votivi, opere d'arte di rii e bealere, etc., anche se non espressamente individuate nelle tavole di piano, che presentino caratteristiche di pregio, oltre che ambientale, storico e/o documentario.

Più in particolare:

- I solai in legno, se in buone condizioni di conservazione o di pregio, ma sottodimensionati rispetto alle nuove esigenze di portanza, possono essere consolidati, attraverso il ricorso a tecnologie specifiche, ad esempio con la creazione di nuovi solai sovrapposti di sottile spessore.
- Ove sia indispensabile intervenire sulle strutture verticali, si deve avere cura di adottare soluzioni non distruttive, che non cancellino le caratteristiche della tecnologia originaria.
- Qualora sia necessario modificare anche solo parzialmente, la posizione e l'aspetto originario delle scale deve essere data opportuna documentazione in sede progettuale, in modo da garantire il corretto inserimento architettonico.
- Per le aperture in facciate intonacate, le spalle e le architravature vanno intonacate: le soglie e i davanzali vanno realizzati in pietra, preferibilmente del tipo lavorate "a toro" con eventuale gocciolatoio.
- Gli infissi sono realizzati di norma in legno di colore, finitura e disegno secondo la tradizione costruttiva locale.

- Le finestre e le persiane sono infisse direttamente al muro. Non sono ammessi altri dispositivi di oscuramento esterni al di fuori delle "*persiane*" ad anta o a scorrimento a scomparsa nella muratura.
- Le porte di ingresso sono di legno o rivestite di legno. Nelle porte ad arco sono peraltro ammessi dei sopraluce forniti di grate. Il disegno deve essere improntato alla massima semplicità di linee, riferito ad esempi desunti dalla tradizione costruttiva locale.
- Eventuali grate da posizionare per esigenze di sicurezza devono essere realizzare in ferro battuto e senza saldature, di forma sempre desumibile da analoghi esempi preesistenti nella tradizione costruttiva del contesto.
- Non sono ammessi, di norma, balconi in aggetto, da realizzare ex novo, se non verso cortile interno ed a completamento del sistema di balconi preesistente, secondo un disegno di valorizzazione dei prospetti.
- E' consentita la demolizione dei balconi incongruenti, rispetto ai prospetti dell'edificio, incongruenti per dimensioni eccessive, per tecnologie improprie, per parapetti o ringhiere di forma o materiali dissonanti.
- Le ringhiere devono essere realizzate a semplice disegno, preferibilmente in ferro (o in legno se il balcone è realizzato anch'esso in legno) di semplice disegno, a bacchette verticali di sezione tonda o quadra. Si devono mantenere, ove presenti, o ripristinare, le bacchette verticali di irrigidimento delle ringhiere con complementare bacchetta orizzontale ancorata a muro e "*ricciolo*", anche decorativo, di fissaggio.
- Si devono, per quanto possibile, recuperare i modiglioni in pietra portanti i balconi.
- Per quanto riguarda le coperture, esse, ancorché sopraelevate, mantengono i caratteri originali e/o tradizionali, sia per quanto attiene al manto che agli sporti di gronda, frontali e laterali.
- La struttura in legno delle coperture, ove risulta precaria e fatiscente, o delle coperture sopraelevate può essere sostituita con struttura di altro genere, che mantenga però all'esterno le caratteristiche della struttura e dei materiali originari.
- Eventuali aperture per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetto devono essere contenute entro la pendenza di falda e vanno comunque limitate al minimo indispensabile.
- I canali di gronda, i pluviali la faldaleria è realizzata preferibilmente in

lamiera di rame; con sezione semicircolare per i canali di gronda e circolare per i pluviali. E' fatto divieto di mantenere o realizzare ramificazioni di discendenti con attraversamenti obliqui di facciata.

- Le terminazioni superiori delle canne fumarie, dei condotti di ventilazione e simili, pur realizzati in materiali diversi (metallo, calcestruzzo, plastica, etc.) devono essere rivestite in muratura in laterizio secondo tradizione.
- Nel caso di presenza di cornicioni si prescrive la loro conservazione o restauro o integrazione delle parti eventualmente mancanti.
- Tutte le facciate e le pareti esterne, comunque visibili dal suolo pubblico, devono essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludono tale tipo di finitura. Le tinteggiature, devono essere realizzate preferibilmente a malta o a calce.
- Per quanto riguarda gli intonaci non sono ammesse finiture non legate alla tradizione ("bugnati", "graffiati", etc.). In questi casi il progetto deve prevedere adeguata documentazione fotografica, oltretutto dell'edificio anche della cortina, in cui è inserito.
- Il colore da usarsi deve essere riferito:
  - a) alla valutazione globale dell'ambiente, nel quale è inserito l'edificio;
  - b) al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulla facciata.
- Le tinte devono essere scelte di concerto con l'Amministrazione Comunale e da questa autorizzate. La colorazione deve riguardare comunque l'intero edificio, anche quando questo appartenga a più proprietari.
- Nelle cortine edilizie le tinte devono essere sufficientemente differenziate per scandire l'avvicinarsi dei differenti episodi edilizi.
- La eventuale zoccolatura sulle pareti esterne deve avere altezza non superiore a m 0,80 e può essere realizzata o con rilievo di intonaco di diverso colore, o in pietra tipo Luserna a lastre di forma geometrica regolare a tutta altezza; è vietato l'uso di zoccolature in materiale ceramico o in pietra, posata con disegno ad *opus incertum*.

D2) Esclusivamente per gli edifici in cui è previsto, nelle presenti norme, il "*risanamento e restauro conservativo*" come massimo intervento ammissibile, in quanto edificio di interesse storico e architettonico, e,

quindi, per gli edifici in cui è esclusa la "*ristrutturazione edilizia*", con progetto ed interventi estesi all'intero edificio sono ammissibili integrazioni volumetriche di modesta entità, finalizzate esclusivamente alla realizzazione di servizi igienici (se mancanti), scale interne (se esterne), ascensore.

Tali integrazioni volumetriche sono ammissibili se e solo se bene si inseriscono nei caratteri della tipologia preesistente, nel contesto di alto valore storico e architettonico e paesaggistico .

D3) Nuove recinzioni, che fronteggiano strade pubbliche o di uso pubblico sono ammesse se a giorno, o in pareti piene a completamento e con la stessa fattura di quelle esistenti: non sono ammesse nuove recinzioni divisorie interne alle corti.

Gli interventi nelle aree libere sono tesi al mantenimento dei dislivelli e delle ondulazioni attuali del terreno, del sistema degli accessi, dei muri contro terra, del patrimonio vegetazionale e del corretto smaltimento delle acque meteoriche; nel rispetto di tali condizioni è consentita la realizzazione di aree attrezzate per giochi bimbi e/o percorsi tematici, con relativa segnaletica, finalizzati alla conoscenza e osservazione del contesto naturalistico, paesaggistico e storico-architettonico.

Non sono di norma ammesse le autorimesse interrato, se non nei casi in cui sia dimostrato che:

- la rampa d'accesso non comprometta le caratteristiche di pregio architettonico, tipologico e di inserimento nel paesaggio sia del lotto che della borgata e non pregiudichi l'unitarietà delle corti
- la rampa d'accesso e la parte interrato del manufatto siano compatibili con le condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche del sito richiamate nell'elaborato "*Schede degli aspetti geologici e sismici dei siti in variante*" redatto dal Geologo Dott. Fontan quale allegato alla *Variante strutturale relativa alle Borgate*: tale compatibilità deve essere dimostrata da specifica relazione geotecnica redatta da tecnico abilitato
- la rampa d'accesso e la parte interrato del manufatto non pregiudichino la stabilità dei fabbricati esistenti.

- E) Per gli edifici esistenti singoli, a tipologia residenziale villa uni-bifamiliare, costituiti esclusivamente da uno o due alloggi, realizzati dopo il 1945, esistenti alla data di approvazione della Variante n. 15 al PRGC (26 luglio 2011) è consentito l'intervento di ampliamento "una tantum". Detto ampliamento "una tantum" sarà al massimo di mc 170 di volume edificabile e, comunque, non oltre mq 50 di superficie utile per alloggio (non cumulabile con gli eventuali incrementi ammissibili con intervento di ristrutturazione edilizia), purché siano rispettate le seguenti condizioni: densità edilizia fondiaria mc/mq 1,00; 0,50 mq/mq di superficie coperta; n. p.f.t.: 2; distanza minima dai confini : m.3, ovvero a confine se l'edificio è già confine, fatta salva la distanza di m. 10 tra pareti finestrate, ottenibile anche con vincolo di forma pubblica. E' ammessa la modifica alla quota di gronda e di colmo delle coperture per rendere abitabile il sottotetto. Particolare attenzione dovrà essere riposta sull'esito dell'intervento dal punto di vista estetico, in modo tale che contribuisca alla riqualificazione dell'edificio e della borgata in cui è inserito. Devono comunque essere compresi nel calcolo della volumetria tutte quelle parti di sottotetto che abbiano altezza media uguale o superiore a mt. 2.40. Per le suddette parti che non raggiungono l'altezza media abitabile (mt. 2.70), la volumetria verrà conteggiata al 60 % di quella effettiva. Tutti gli ampliamenti di cui sopra devono essere funzionalmente connessi all'alloggio a cui sono collegati; è ammissibile, con detto ampliamento, realizzare nuove unità abitative qualora siano presenti e/o reperibili, all'interno del lotto fondiario in cui è presente l'edificio, spazi per il parcheggio privato ed il verde privato commisurati al totale delle superfici esistenti e realizzabili .
- F) Negli ambiti Eb sono presenti altri corpi di fabbrica (tettoie, bassi fabbricati, depositi, ecc.) perimetrati e numerati nell'elaborato 3.3 della  *Variante strutturale relativa alle Borgate*: per tali corpi di fabbrica le destinazioni e gli interventi ammissibili sono precisati all'art. 23.3.2 e relative schede d'ambito.
- G) Per gli altri manufatti esistenti negli ambiti Eb, ancorchè non perimetrati e numerati nell'elaborato 3.3 della  *Variante strutturale relativa alle Borgate*,

qualora legittimamente esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia: tali interventi devono concorrere al recupero del manufatto in modo tale da promuovere la riqualificazione del contesto in cui sono inseriti
- demolizione, demolizione e ricostruzione: la ricostruzione della superficie demolita deve essere effettuata con il ricorso a forme, tipologie e materiali tali da concorrere alla riqualificazione del contesto; l'intervento è sempre condizionato al parere favorevole della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ed è soggetto alle prescrizioni geologiche del Dott. Fontan; la ricostruzione può avvenire anche in altre parti dell'ambito Eb purchè in aree ricadenti in Classe II o Classe IIIb di pericolosità geologica; la destinazione di tali manufatti deve essere: box auto e/o deposito attrezzi e/o ricovero animali, nel rispetto delle norme igieniche e delle distanze dalle residenze.

H) La realizzazione di bassi fabbricati è ammessa negli ambiti Eb, nei seguenti casi:

- 1) nei lotti in cui siano già presenti (in quanto rilevati nella restituzione aereofotogrammetrica utilizzata come cartografia di base per la *Variante strutturale relativa alle Borgate*) tettoie o precari per depositi attrezzi, previa preventiva demolizione degli stessi; i nuovi bassi fabbricati dovranno:
  - essere realizzati con superficie massima pari a quella demolita e con materiali, tipologie, finiture tali da costituire elemento di riqualificazione del contesto
  - essere realizzati esclusivamente in aree ricadenti in Classe II e IIIb $\alpha$  e IIIb $\beta$
  - essere realizzati senza abbattimento di alberi di alto fusto di specie autoctona
  - conseguire e rispettare *finalità e prescrizioni* precisate, per ogni singolo borgata, nelle "Schede per gli ambiti Eb" di cui all'elaborato 4.2 della *Variante strutturale relativa alle Borgate*

- acquisire il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici .

2) laddove non siano già presenti, si applicano l'art. 28 delle presenti NTA e le seguenti ulteriori condizioni:

- i nuovi bassi fabbricati non costituiscano elemento dissonante rispetto al contesto architettonico e paesaggistico e non pregiudichino, altresì, la fruizione visiva del paesaggio circostante né da percorsi pubblici o di uso pubblico né dai lotti confinanti
- nuovi bassi fabbricati possono essere realizzati esclusivamente in aree ricadenti in Classe II e IIIb $\alpha$  e IIIb $\beta$
- la superficie del lotto da considerare per il calcolo della superficie copribile è esclusivamente quella pianeggiante (pendenza inferiore al 5%)
- sia escluso l'abbattimento di alberi di alto fusto di specie autoctona
- si conseguano e rispettino *finalità e prescrizioni* precisate, per ogni singola borgata, nelle "Schede per gli ambiti Eb" di cui all'elaborato 4.2 della *Variante strutturale relativa alle Borgate*
- sia acquisito il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici .

l) Nelle schede d'ambito è prescritto, con riferimento ad alcuni edifici puntualmente individuati, che siano ricavati posti auto ai piani terra in occasione di interventi di recupero che comportino la realizzazione di nuove unità abitative. E' possibile non ottemperare a tale prescrizione (del tutto od in parte) nei casi in cui il lotto di pertinenza del fabbricato sia di dimensioni tali da consentire di recuperare il parcheggio privato in una parte della sua superficie libera. La superficie da destinare a parcheggio privato non dovrà superare il 15% della superficie libera pianeggiante (pendenza massima 5%) del lotto di pertinenza. La superficie da destinare a parcheggio privato ed a percorsi di accesso allo stesso a partire dall'ingresso da via pubblica non può essere realizzata mediante interventi che comportino l'abbattimento o l'impoverimento del patrimonio

vegetazionale di qualità sotto il profilo naturalistico, con particolare riferimento alle essenze arbustive ed agli alberi di alto fusto di specie autoctona.

- L) Tutti gli interventi di recupero che comportano l'insediamento di nuovi abitanti e/o di nuove attività dovranno essere subordinati alla realizzazione di un idoneo allacciamento fognario comunale e/o – in caso di assenza di fognatura comunale – alla realizzazione di un corretto sistema di smaltimento dei reflui fognari e delle acque bianche del lotto di pertinenza dell'edificio. Inoltre dovranno essere adottate adeguate soluzioni per il risparmio idrico e per il riutilizzo delle acque meteoriche.
- M) I progetti di qualsiasi natura che potenzialmente possono determinare direttamente o indirettamente incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal "SIC Laghi di Avigliana" e dal "SIR Moncuni" debbono essere sottoposti a valutazioni di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del DPR 357/1997 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.R. 19/2009 e s.m.i.
- N) Gli interventi che riguardano aree interessate dalla presenza di "massi erratici", oggetto di conservazione ai sensi dell'art. 2 della LR n.23/2010 e s.m.i., debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 4 della LR n.23/2010 e s.m.i.:
- O) Gli interventi che riguardano aree interessate dal programma regionale "Corona Verde" devono essere coerenti con le indicazioni del programma medesimo.

#### **ART. 23.3.2 – Prescrizioni specifiche e schede d'ambito**

Nell'Allegato n. 3 alle presenti NTA parte prima (ed anche nell'elaborato 4.2 della *Variante strutturale relativa alle Borgate*) sono precisate caratteristiche dell'ambito, finalità e prescrizioni a cui tutti gli interventi devono uniformarsi, interventi ammessi per ogni singolo edificio.

Ogni ambito Eb è perimetrato nella Tavola 3.3 della *Variante strutturale relativa alle Borgate*.

In detto elaborato 3.3, all'interno di ciascun ambito Eb, sono individuati, con numero d'ordine progressivo, gli edifici ed altri corpi di fabbrica.

Per singolo edificio si intende: l'insieme dei manufatti dotati di continuità fisica, già sede di una o più destinazioni d'uso, dotati o dotabili per effetto delle



trasformazioni ammissibili di impianti ed attrezzature finalizzate all'autonomia di funzionamento rispetto agli altri organismi edilizi.

I singoli edifici sono stati individuati sulla Tavola 3.3 della *Variante strutturale relativa alle Borgate*: in sede di progettazione edilizia i loro confini possono essere precisati e modificati, tenendo conto della definizione di cui al precedente comma.

Il singolo edificio individuato costituisce unità minima di intervento nel caso di opere riconducibili a: risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione, demolizione con ricostruzione, ampliamento.

Nell'elaborato 3.3 della *Variante strutturale relativa alle Borgate* sono perimetrati e numerati anche altri corpi di fabbrica (tettoie, bassi fabbricati, depositi, ecc.): le destinazioni e gli interventi per essi ammissibili sono precisati nelle "Schede per gli ambiti Eb" di cui all'Allegato n. 3 alle presenti NTA parte prima (ed anche nell'elaborato 4.2 della *Variante strutturale relativa alle Borgate*).

Per tutti gli interventi, sono altresì da osservare le disposizioni contenute nell'elaborato "*Schede degli aspetti geologici e sismici dei siti in variante*" redatto dal Geologo Dott. Fontan quale allegato alla *Variante strutturale relativa alle Borgate*: tali disposizioni sono contenute anche nell'Allegato n. 7 alle presenti NTA parte prima.

**TITOLO IV**  
**DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

**ART. 24 - Ambiti riservati alle infrastrutture, ai servizi pubblici alle  
aree d'uso collettivo.**

**ART. 24.1 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature  
cimiteriali e relative fasce di rispetto (FCM)**

Le aree per attrezzature cimiteriali sono riservate agli impianti cimiteriali ed ai relativi servizi. Le aree libere sono identificabili, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27, 5° comma della l.n. 56/77.

**ART 24.2 - Ambiti costituiti dalle aree riservate alle ferrovie e servizi  
Connessi (FS)**

Ogni intervento relativo alle specifiche funzioni svolte deve rispettare l'apposita normativa settoriale, nonché le disposizioni del R.I.E. per quanto applicabili, ed altre eventuali particolari disposizioni vigenti in ordine alle esigenze di tutela, e agli obiettivi di risanamento ambientale.

Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

Si richiamano i disposti di cui all'art. 81, del D.P.R. 24/7/1977, n. 616, e dell'art. 10, della L.n. 11/2/1981, n. 17.

Nell'area in cui è perimetrata la localizzazione commerciale Fs (tavola C.5) è consentita, previa predisposizione di Piano Particolareggiato, la ristrutturazione ed ampliamento della Stazione in funzione sia delle esigenze operative delle Ferrovie sia degli esiti del progetto promosso dalla Regione Piemonte denominato "MOVICENTRO", sia dell'insediamento di esercizi commerciali di vicinato.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere: una superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a quella preesistente, ampliata sino ad un massimo di ulteriori mq. 1.000; edifici con un numero massimo di 3 piani fuori

terra per una altezza massima di mt. 12, dotazione minima di parcheggi nella misura prevista dal progetto "Movicentro" e di quanto richiesto, con riferimento agli esercizi commerciali, all'art. 12.2.3.6 delle presenti Norme di Attuazione.

In alternativa al Piano Particolareggiato potranno essere utilizzate le procedure di cui all'art.25 della L. 17/5/1985 n.210 da integrare con atto di convenzionamento con il Comune di Avigliana al fine di normare e valutare le caratteristiche edilizie e di inserimento ambientale dei manufatti.

**ART. 24.3 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature di interesse generale: istruzione secondaria, attrezzature sociosanitarie e ospedaliere (FIS, FO)**

Le aree per la costruzione delle singole attrezzature e dei singoli impianti dovranno essere dimensionate in misura non inferiore a quella prescritta dall'art. 4 del D.M. 1444/68 in rapporto alla capacità insediativa residenziale del territorio di influenza della rispettiva attrezzatura. Le relative opere debbono essere predisposte da enti pubblici e rispettare le disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

Si dovrà comunque tendere ad adottare densità edilizie fondiari uguali a quelle fissate per gli ambiti dell'intorno: nel caso di interventi su edifici di interesse storico, artistico ambientale o documentario, sono ammissibili unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento.

**ART. 24.4 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature private**

### **di interesse pubblico generale (FIP)**

Gli ambiti ad attrezzature private di interesse pubblico generale sono riservati alle destinazioni d'uso indicate per ogni singolo ambito nelle allegate tabelle.

In questi ambiti è comunque sempre ammessa la residenza negli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. ed a tale uso destinati.

E' ammessa la destinazione d'uso "commercio" limitata agli esercizi commerciali con tipologia "esercizio di vicinato".

In tali ambiti, con esclusione dell'ambito Fip5 più sotto espressamente normato, è ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti anche con interventi che vadano oltre la ristrutturazione edilizia se, e solo se, la rilocalizzazione dei volumi e/o la nuova tipologia edilizia siano finalizzati ad una riqualificazione ambientale dell'area interessata. In particolare dovranno essere previsti edifici che si avvalgano di tipologie e materiali costruttivi che bene si inseriscano nel contesto ambientale circostante, e che seguano l'andamento planoaltimetrico del terreno esistente, evitando scavi e riporti che possano creare fratture alle caratteristiche della zona di alto pregio ambientale. I nuovi edifici dovranno in sostanza "adagiarsi" sul terreno senza sbancamenti finalizzati alla realizzazione di locali abitabili fuori terra, anche se tale soluzione dovesse richiedere la creazione delle singole unità immobiliari su piani diversi. Particolare attenzione dovrà essere posta alla localizzazione dei nuovi fabbricati, evitando le parti dell'ambito interessato che, anche se caratterizzate da una migliore esposizione, possono creare un maggiore impatto visivo.

Tali interventi di demolizione con ricostruzione, anche se ricompresi nella tipologia della ristrutturazione edilizia, potranno essere attuati senza strumento urbanistico esecutivo (P.d.R.), laddove non comportino cessione di aree a servizi espressamente previste dal vigente P.R.G.C., e l'area interessata dall'edificio in ricostruzione non si discosti significativamente dalla localizzazione originaria così come il nuovo intervento non necessiti di realizzazione di una altrettanto significativa viabilità veicolare. In tale caso l'intervento sarà però oggetto di permesso di costruire convenzionato e dovrà prevedere la monetizzazione delle aree a servizi non previste in dismissione.

In tal caso sarà vincolante il parere della Commissione Locale del Paesaggio, anche per gli interventi non in subdelega ambientale, così come quello della Giunta Comunale, sulla scelta progettuale dell'intervento. A tali pareri dovranno essere adeguati gli elaborati progettuali.

In tutti quei casi che richiedano invece anche solo un parziale ridisegno dell'ambito interessato dall'intervento, con importanti modifiche planoaltimetriche seppur finalizzate ad una riqualificazione ambientale dell'area interessata, l'intervento proposto potrà essere attuato unicamente in sede di strumento urbanistico esecutivo.

Nella sola zona Fip4B è ammessa la residenza anche negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRGC (15 aprile 1989) e ad altro uso - in quella data – destinati ).

Nelle aree e negli edifici destinati ad attività ed attrezzature private di interesse pubblico, sono consentiti così come indicato nella tavola C2 di P.R.G.C., gli interventi, tutti ammissibili a P.C. singolo, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento "una tantum", entro il limite massimo del 20% della superficie utile esistente all'atto dell'adozione del presente P.R.G.C, quanto necessari per il miglioramento tecnologico e funzionale per le attività e le destinazioni già in atto.

La completa realizzazione delle potenzialità operative fissate nelle tabelle allegate per le aree Fip1, Fip2 e Fip5 avverrà a mezzo di S.U.E..

Relativamente all'ambito urbanistico Fip5, destinato a campo da Golf, gli interventi ammissibili sono i seguenti:

- Interventi di manutenzione e ripristino delle aree destinate al gioco ( zone di partenza, percorsi, zone di arrivo, buche ecc. ), ivi compresi i rilevati e le strade interne di accesso alle aree di gioco;
- Interventi di modifica delle aree destinate al gioco, anche con creazione di nuovi rilevati con riporti massimi superiori a mt. 1.00 ma sempre contenuti nel minimo indispensabile alla funzionalità della struttura ( a tale riguardo dovrà essere allegata al progetto specifica relazione tecnica a dimostrazione della necessità delle opere richieste e della loro tipologia ).
- Recupero dei fabbricati esistenti, così come individuati nelle tavole di azionamento C. 2.9 e C. 2. 10, mediante interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione con esclusione della demolizione con

ricostruzione se non per giustificati motivi statici;

- Realizzazione di fabbricati di servizio quali servizi igienici, spogliatoi, depositi, ripostigli ecc., dislocati sull'area di gioco;
- Realizzazione di volumetrie da destinarsi ad ampliamento del ristorante della Club House, ampliamento dei locali di segreteria e rimessaggio mezzi e ampliamento dei fabbricati esistenti in genere;
- Realizzazione di nuove volumetrie da destinarsi a case per ferie, riservate però unicamente all'accoglienza dei soci e frequentatori della società. Per tali nuove costruzioni, dovrà essere sottoscritto apposito atto di pertinenzialità delle stesse all'attività sportiva in essere.

Tutti gli ampliamenti e le nuove costruzioni, seppur destinate a locali di servizio, saranno in detrazione dalla volumetria massima realizzabile indicata nella scheda normativa di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.C., relativa all'ambito Fip5.

Ogni nuova edificazione e/o ampliamento, dovrà essere oggetto di particolare studio di localizzazione, architettonico, di tipologia di materiali e finiture utilizzate, per un corretto inserimento ambientale degli interventi stessi, in modo tale da ottenere un risultato finale di alto pregio architettonico – paesaggistico. In particolare gli edifici a servizio, da dislocarsi sull'area e lungo il percorso di gioco, dovranno essere ubicati in modo tale da non creare frattura alcuna nel contesto circostante, debitamente mascherate con eventuali opportune piantumazioni ovvero inserite fra le essenze arboree esistenti, salvaguardando nel modo più assoluto queste ultime.

In ogni caso gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovranno rispettare la tipologia esistente del fabbricato principale, mentre le nuove edificazioni, da localizzarsi in prossimità degli edifici esistenti, ovvero su aree periferiche di minor pregio ambientale, con assoluta esclusione delle aree boscate, dovranno attenersi scrupolosamente alla tipologia costruttiva e architettonica esistente.

Eventuali altre attrezzature sportive quali campi da tennis e simili, potranno essere realizzate unicamente in prossimità del complesso edilizio principale esistente, senza significative movimentazioni di terreno, se non il minimo necessario per la formazione dell'area di gioco e comunque senza modifiche sostanziali all'andamento planoaltimetrico del sito. In ogni caso, tali attività sportive dovranno essere unicamente collaterali all'attività principale attualmente in essere.

In caso di riconversione dell'attuale destinazione dell'ambito, che sarà oggetto di strumento urbanistico esecutivo, le attività ammesse saranno unicamente quelle sportive che non comportino modifica alcuna dell'andamento planoaltimetrico delle aree e nel pieno rispetto del patrimonio forestale esistente di così alto pregio.

L'area a servizi già presente nel PRGC vigente all'interno dell'area urbanistica Fip1 ed individuata nella variante integrativa n. 1 con la sigla Fip1s, può essere ceduta gratuitamente al Comune in attuazione di quanto previsto all'art. 20 lett. a2) relativamente agli ambiti Bpr3 e Bpr4.

Per la zona Fip3A e Fip6 la completa attuazione delle previsioni è possibile in presenza di S. U.E. con valenza paesistica ai sensi dell'art 5 della L R. 20/89.

La zona Fip3B, di proprietà comunale, con una superficie complessiva pari a mq. 18.802, è destinata alla realizzazione di un complesso natatorio e centro benessere di iniziativa pubblica.

In tale ambito potrà essere realizzato un complesso edilizio finalizzato alle attività specificate, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volumetria massima ammissibile mc. 9.582;
- Superficie lorda di pavimento, nel rispetto dei parametri precedentemente indicati, quantificabile approssimativamente in mq. 2.000;
- Altezza massima pari a mt. 4.50, nel caso di copertura piana. In caso di copertura a falde, comunque individuabili in modo diverso da quella piana, l'altezza da considerarsi ai fini del conteggio delle volumetria sarà quella di imposta della copertura se, e solo se, la scelta progettuale sarà finalizzata ad una migliore funzionalità della struttura e non alla realizzazione di ulteriori superfici da destinarsi all'attività.
- Eventuali locali ad uso sgombero, deposito, ecc, non saranno da computarsi ai fini della massima volumetria realizzabile unicamente nel caso in cui vengano previsti al piano interrato della struttura.

L'area circostante al complesso edilizio potrà essere utilizzata per attività all'aperto con eventuale posizionamento di strutture del tipo gazebo di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A., aventi caratteristiche di temporaneità, finalizzate alla fruizione da parte del pubblico delle aree esterne attrezzate, e con limitazione al minimo indispensabile nella realizzazione di pavimentazioni non permeabili, rispettando comunque quanto già previsto dall'art. 30 comma 7 del

Regolamento Edilizio e quindi che almeno il 30% della superficie fondiaria abbia caratteristiche di permeabilità, privilegiando piuttosto la piantumazione dell'ambito con essenze arboree autoctone finalizzate al miglior inserimento e mitigazione ambientale del complesso nel contesto circostante di alto pregio paesaggistico.

Sul fronte strada Via Pontetto, ovvero verso la strada privata posta ad est di accesso alle sponde del lago, dovranno essere previsti, in fase progettuale, spazi di sosta per gli autoveicoli, in modo tale da potenziare le già esistenti e non trascurabili aree a ciò dedicate, e per biciclette.

Nelle zone Fip 4A e Fip 4B gli interventi di recupero e riqualificazione degli edifici e/o delle aree esterne di pertinenza dovranno comportare il riordino e la rinaturalizzazione delle stesse aree esterne (per area esterna si intende almeno "l'unità di suolo" così come individuata nello specifico allegato alle N.T.A.), con particolare riferimento a quelle prossime al Lago Grande, contribuendo a garantire, secondo modalità da normarsi eventualmente anche attraverso convenzione con la Amministrazione Comunale, la percorribilità delle sponde lacuali.

All'interno delle zone Fip 4A e Fip 4B, previa redazione di SUE esteso almeno "all'unità di suolo" interessata, così come individuata nello specifico allegato alle Norme Tecniche di Attuazione, semprechè da parte comunale non vengano esplicitate, a seguito di specifiche esigenze, diverse indicazioni tendenti ad estendere l'ambito di intervento, saranno possibili interventi di ampliamento, finalizzati esclusivamente all'incremento di posti letto, degli edifici destinati a servizi alberghieri e ricettivi o per i quali contestualmente si richiede il cambio di destinazione d'uso verso servizi alberghieri e ricettivi in misura maggiore rispetto quanto assentibile con P.C. singolo, sino ad un massimo del 30% della superficie utile esistente alla data di adozione del presente PRGC (15 aprile 1989).

Il SUE potrà proporre anche la demolizione e/o la demolizione e ricostruzione di manufatti privi di valore architettonico, ammessa solo in presenza di dimostrate negative condizioni statico – strutturali tali da non consentire i previsti recuperi funzionali, e dovrà prevedere che gli interventi siano correttamente inseriti nel contesto ambientale, sia sotto il profilo paesaggistico che naturalistico, e dovrà tener conto delle problematiche connesse all'assetto idrogeologico, così come emergono dagli studi a supporto



della strumentazione urbanistica vigente al momento della presentazione del SUE stesso.

Il SUE dovrà contenere specifici elaborati predisposti da tecnici esperti nelle diverse discipline di analisi e progetto che evidenzino:

- l'assenza di valore architettonico dei manufatti (o parti di essi) che si intendono demolire
- il corretto inserimento nel paesaggio degli interventi edilizi proposti in relazione al valore paesaggistico, naturalistico del contesto e dei problemi idrogeologici
- gli interventi volti al riordino e rinaturalizzazione delle aree esterne
- le scelte e gli accorgimenti proposti in relazione alle problematiche connesse all'assetto idrogeologico.

La convenzione allegata allo SUE dovrà contenere specifico vincolo finalizzato al mantenimento della destinazione alberghiera all'interno dell'immobile oggetto dell'intervento.

La convenzione del SUE dovrà, inoltre, disciplinare le modalità di accesso e fruizione pubblica delle sponde del Lago, tenendo conto anche delle esigenze di sicurezza di chi vive ed opera in prossimità del lago stesso.

I SUE a valenza paesistica dovranno essere ispirati ai seguenti indirizzi:

- riordino e rinaturalizzazione delle sponde del Lago Grande con attenzione particolare alla percorribilità della stessa;
- realizzazione di un'immagine omogenea e compatibile con l'ambiente delle strutture e attrezzature private di interesse pubblico consistente nell'individuazione di colori, materiali, arredi, corpi illuminanti, segnaletica, coordinati mediante la creazione di un abaco di tipi e materiali;
- la creazione di barriere vegetali visive e anti-rumore rispetto alla viabilità esistente e in progetto;
- la definizione planovolumetrica e dei caratteri architettonici da potenziare o realizzare ex-novo;
- La verifica dello stato di compatibilità ambientale e della funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, dei parcheggi e delle aree e servizi pubblici.

Nelle zone Fip4A e Fip4B per gli edifici destinati ad attività sportive, o che comunque siano nati originariamente per tale destinazione, con particolare

riguardo per quelle strettamente connesse con le attività sul Lago, anche se attualmente in parziale o totale disuso, non è ammessa alcuna trasformazione d'uso al fine di adibirli ad altra attività, seppur turistico – ricettiva. Per tali edifici è invece ammessa l'esistenza di locali ad uso bar e a destinazione ricettiva nella misura massima del 20% della S.L.P. esistente o finale derivante dagli ampliamenti previsti dal presente articolo, con un minimo sempre ammesso di mq. 20 per il bar e n. 2 camere per la ricettività, il tutto finalizzato a dotare l'attività primaria sportiva dei necessari servizi atti ad incentivarne la fruizione e comunque strettamente ad essa collegati.

Nella zona Fip4A non è ammessa in alcun modo la destinazione a residence, seppur riconoscibile in quella generale turistico – ricettiva.

Gli ampliamenti ammessi ai sensi del secondo comma del presente articolo (20% della superficie utile esistente all'atto dell'adozione del presente P.R.G.C.), dovranno essere finalizzati oltre che al miglioramento tecnologico e funzionale dell'attività, anche e soprattutto ad una riqualificazione ambientale legata ad un più corretto inserimento del complesso edilizio e dell'attività stessa nel contesto ambientale circostante.

Negli edifici a destinazione residenziale di cui al secondo comma precedente, sono consentiti così come indicati nella tavola C2 di P.R.G.C. gli stessi interventi di cui al 3° comma precedente: quello di ampliamento, nei limiti e modo fissati dall'art. 3, punto 7 lett. g) precedente.

Nelle zone Fip3A-Fip4A-Fip4B-Fip5 per gli edifici individuati nelle tavole C2 con la sigla D sono ammessi i seguenti interventi:

- È consentita la ricostruzione con Permesso Edilizio Convenzionato ex art. 48 LR 56/77 e s.m.i. a condizione che:
  - I Fabbricati siano legittimi o legittimati alla data del 26/07/2001 (adozione della variante n. 15);
  - La ricostruzione avvenga con stessa sagoma dell'edificio preesistente
  - Non sia modificata la destinazione d'uso dell'immobile
  - La ricostruzione avvenga con l'utilizzo di tecnologie costruttive tali da inserire il nuovo fabbricato almeno in classe energetica A+ così come normato dalla Regione Piemonte.

- Nel caso di fabbricati con destinazione d'uso "residenziale" è consentita la ricostruzione con Permesso Edilizio Convenzionato ex art. 48 LR 56/77 e s.m.i. e l'ampliamento una-tantum normato dal PRGC Vigente per i fabbricati uni-bifamigliari a condizione che:
  - I fabbricati siano legittimi con destinazione d'uso "residenziale" ed abitati alla data del 26/07/2001 (adozione della variante n. 15)
  - La ricostruzione rispetti le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati
  - La ricostruzione avvenga nel lotto di pertinenza con una sovrapposizione maggiore del 50% delle sagome
  - Non siano aumentate le unità abitative e non sia modificata la destinazione d'uso dell'immobile
  - La ricostruzione avvenga con l'utilizzo di tecnologie costruttive tali da inserire il nuovo fabbricato almeno in classe energetica A+ così come normato dalla Regione Piemonte.

In caso di ricostruzione varrà quanto disposto dal vigente Regolamento edilizio che all'articolo 32.7 regola l'inserimento delle costruzioni nella zona collinare.

Ogni intervento dovrà essere accompagnato da specifica relazione geologica e/o idraulica che analizzi le problematiche evidenziate nella tavola 4.4.1 – Tavola di sintesi del PRGC vigente – Variante 15 in modo puntuale e completo e dimostri la compatibilità dell'intervento stesso con le classi geologiche individuate dal PRGC vigente.

Per gli edifici individuati nelle tavole C2 con la sigla RE, Ristrutturazione Edilizia senza incremento di cubatura, esistenti alla data del 15/05/1989, potrà essere ammessa la ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura una tantum di cui all'art. 3 punto 7 lettera d2) e corrispondente a mc. 85 e mq. 25 se, e solo se, venga dimostrata la necessità dell'incremento per adeguare l'unità abitativa ai vigenti requisiti igienico funzionali non raggiungibili mediante semplice redistribuzione interna dei volumi, con assoluta esclusione degli interventi volti unicamente all'ampliamento del fabbricato stesso. In particolare per adeguamento ai requisiti igienico funzionali, si intende anche l'adeguamento dei singoli vani alle superfici minime previste dalle vigenti

disposizioni legislative.

Tali incrementi di cubatura non dovranno comportare significative modifiche all'andamento planoaltimetrico del lotto interessato dall'intervento, rappresentate da scavi e/o riporti rimodellanti fortemente la situazione preesistente.

Tale norma non è applicabile in caso di trasformazione d'uso in residenza di fabbricati esistenti.

Una diversa posizione degli ampliamenti rispetto quanto previsto dal PRGC vigente nelle tavole C2 (per i soli edifici, quindi, che il PRGC vigente ha individuato come ampliabili) può essere proposta alla Amministrazione Comunale dai proprietari dell'edificio interessato, e da questa consentita con P.C. singolo, qualora l'ampliamento alternativo proposto sia adeguatamente inserito nell'edificio preesistente e nel contesto paesaggistico di elevato valore qualitativo.

Nel caso di edifici di interesse storico, artistico, ambientale e documentario gli interventi ammissibili sono unicamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Per le aree ricomprese all'interno del Parco Naturale Regionale dei Laghi di Avigliana valgono le norme disposte dal Piano Naturalistico, di cui alla D.C.R. n. 1092 – 9785 del 20/7/1989 e relativa variante approvata con D.C.R. n. 217-9734 del 25/06/1991.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al 3°, 4°, 6° e 7° comma precedenti deve prevedersi il reperimento o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi secondo gli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977.

Nell'ambito Fip6 sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia. E' altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di approvazione del PRG vigente (30 gennaio 1995): detto ampliamento è consentito nella misura massima del 20% della superficie utile.

Gli interventi nell'ambito insediativo Fip1 dovranno essere attuati nel rispetto di adeguate misure di tutela ambientale conseguenti alla contiguità con l'area di interesse storico - Aa.

L'ambito Fip8 è prevalentemente, per il 60% della SLP, destinato ad attività socio – culturali – ricettive svolte e/o gestite direttamente o in compartecipazione da associazioni o enti pubblici, non a scopo di lucro, e

finalizzate allo sviluppo di tematiche sociali all'interno delle quali sono ricomprese quelle rappresentanti un momento di aggregazione fra più soggetti uniti da interessi comuni culturali, artistici, sociali, religiosi, scientifici, ecc. e quelle volte alla conoscenza e riscoperta del territorio, del patrimonio paesaggistico, culturale, architettonico e religioso della vallata e dintorni.

Tali attività, anche se in parte svolte all'esterno del complesso della Certosa, dovranno trovare in quest'ultimo il fulcro principale di aggregazione e di convegni e comunque dovranno essere gestite, anche se in compartecipazione, dalle associazioni o enti pubblici a tal fine riconosciuti dal Comune di Avigliana.

Le attività di cui sopra potranno essere svolte previa stipula di apposito atto convenzionale fra la Proprietà del complesso, l'Associazione e/o Ente pubblico preposto alla gestione e il Comune di Avigliana, finalizzato alla definizione di tempi, modi, attività, e quant'altro ritenuto necessario dalle parti per una ottimale funzionalità e operatività dell'iniziativa.

Per il restante 40% di SLP, presente nell'ambito Fip8, è ammessa anche la destinazione ricettivo-alberghiera secondo la definizione dell'art. 10 comma 2 n. 6 delle presenti norme e, cioè, *“esercizi alberghieri ed extra-alberghieri, ristoranti, bar ed esercizi simili”*.

All'interno di tale ambito è ammesso il riuso del fabbricato “ Certosa “, nel rispetto delle tipologie costruttive e architettoniche esistenti, in modo tale da conservare o ripristinare una chiara lettura dell'organismo edilizio – tipologico originario.

Per tutti gli altri fabbricati, qualora non sottoposti a vincoli sovracomunali architettonici o ambientali ( L. 1089 e L. 1497 ) e privi di particolari interessi tipologici costruttivi, è ammessa la demolizione con successiva ricostruzione della relativa volumetria anche con diversa localizzazione nell'ambito.

E' pure ammessa una addizione di volumetria non superiore al 20% di quella dei fabbricati esistenti, con esclusione del complesso principale della Certosa.

Per tutti i fabbricati sottoposti a vincoli architettonici o ambientali (L. 1089 e L. 1497), sono ammessi i soli interventi di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto del disposto dell'art. 24 punto 4 lettera a della L.R. 56/77.

Tutti gli interventi da realizzarsi sul complesso edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono sottoposti a strumento urbanistico esecutivo al fine di coordinarne la loro esecuzione e per garantire il corretto inserimento ambientale.

Per i fabbricati compresi nell'ambito Fip8, sono ammesse le seguenti destinazioni:

1. sale per convegni per l'espletamento delle attività sopra specificate
2. locali per ristorazione interna riservata ai partecipanti alle attività sopra indicate
3. camere destinate al pernottamento dei partecipanti (agli studi) alle attività sopra indicate
4. alloggi di servizio ad utilizzo degli addetti alle attività svolte e alla custodia
5. locali di stretta pertinenza e a servizio della destinazione d'uso dell'ambito e conseguenziali alle attività degli assistiti dagli operatori
6. attività ricettivo-alberghiera.

Gli interventi in ambito Fip dovranno comunque rispettare i contenuti e le finalità del Protocollo di intesa tra la Provincia e i Comuni di Avigliana, Buttigliera Alta, Reano, Rivoli, Rosta, Trana e Villarbasse per la costituzione dell'Agenda Strategica della Collina Morenica, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 228 del 08/11/2006..

#### **ART. 24.4.1 – Attività da attuarsi nell'area Fip9 in località Drubiaglio**

All'interno dell'area Fip9 in località Drubiaglio, Tavola C.2.03 dell'azzoneamento del P.R.G.C., sono attuabili le seguenti attività:

- Realizzazione di impianto di eco-centro volto allo stoccaggio e smaltimento dei rifiuti ingombranti, del verde e simili;
- Realizzazione di canile anche a livello consortile;
- Realizzazione di impianto di conferimento e trattamento materiali inerti.

Relativamente alle eventuali strutture da realizzarsi si prescrive quanto di seguito:

- Per l'impianto di eco-centro, potranno essere realizzate postazioni anche con basamento impermeabile, qualora richiesto dalle vigenti disposizioni legislative, limitate al minimo indispensabile richiesto dall'attività.
- Per la realizzazione del canile anche a livello consortile, potranno essere realizzate le strutture destinate al ricovero mangimi, preparazione cibi, locali sanitari, locali ad uso personale di sorveglianza ecc.
- Per l'attività di conferimento e trattamento materiali inerti, potranno essere realizzate le strutture da destinarsi a ufficio, ricovero mezzi ecc.

Tutte le strutture di cui sopra dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Area impermeabile massima 30%
- Altezza massima per fabbricati di servizio ( ricovero mezzi, conferimento rifiuti e simili ) mt. 7.50
- Fabbricati ad uso uffici altezza utile interna massima mt. 3.00

Qualora le attività previste dal presente articolo vengano attuate da privati convenzionati con enti pubblici, il progetto potrà essere attuato previo P.C. convenzionato ex art. 49 L.R. 56/1977 s.m.i..

Tutti gli interventi dovranno comunque essere preceduti da idoneo progetto che definisca caratteristiche degli spazi e dei manufatti, finalizzati al deposito ed alle lavorazioni, ed organizzazione dei percorsi carrabili in modo tale da perseguire i seguenti obiettivi:

1. riqualificazione ambientale del contesto
2. tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico delle zone abitate poste nell'intorno
3. tutela dai rischi di inquinamento del suolo e delle acque sotterranee
4. compatibilità con gli eventuali rischi idrogeologici dell'area.

Tutte le aree interessate dalle attività di cui sopra, dovranno essere opportunamente mascherate mediante la piantumazione di essenze arboree sempreverdi miste o alternate ad essenze arboree autoctone, in modo tale da creare una cortina alberata che non rappresenti un netto ostacolo vegetazionale di impronta antropica ma riconduca alla spontaneità arboreo – arbustiva

naturale, in particolar modo per quanto riguarda la fascia di rispetto autostradale della A 32 onde garantire una continuità del corridoio ecologico, all'interno della quale non potrà essere ovviamente realizzato alcun tipo di struttura seppure legata alle attività previste all'interno dell'ambito Fip9.

L'attività di eco-centro volto allo stoccaggio e smaltimento dei rifiuti ingombranti, del verde e simili, dovrà essere localizzato fra l'area destinata all'impianto di conferimento e trattamento materiali inerti e quella destinata al canile a livello consortile, in modo tale da garantire adeguate condizioni di vivibilità ambientale e sanitaria agli animali ospitati in quest'ultimo. Al fine pertanto di raggiungere tali obiettivi, l'area destinata a canile consortile dovrà essere opportunamente mascherata e isolata dalle altre mediante la piantumazione di idonee essenze arboree atte a mitigare l'impatto acustico e formare barriera contenitiva nei confronti dell'emissione di polveri derivanti dall'impianto di conferimento e trattamento materiali inerti.

#### **ART. 24.5 - Ambiti costituiti dalle aree a Parco Pubblico**

##### **ART. 24.5.1- Ambiti costituiti dalle aree a parco pubblico (Fp)**

Nelle aree riservate a parco pubblico sono ammessi gli interventi finalizzati alla formazione di parchi pubblici attrezzati e non attrezzati, secondo quanto precisato nelle allegate tabelle.

Per gli ambiti a parco pubblico attrezzato sono ammessi gli interventi



finalizzati alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 ed all'art. 4, comma 5°, punto 1, della L.R. 4/6/1975 n. 43, dell'art. 12, L.R. 32/82, con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi, secondo quanto precisato dai relativi strumenti urbanistici e progetti esecutivi; salvo limiti più restrittivi disposti dalle allegate tabelle non più del 50% della superficie potrà essere utilizzata per le attrezzature vere e proprie, i parcheggi pavimentati e gli edifici al servizio degli impianti; il rimanente 50% verrà sistemato a prato per eventuali giochi liberi, con percorsi pedonali, alberature e bassa vegetazione. I locali destinati alla formazione dei servizi annessi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) potranno essere ottenuti con riuso di edifici esistenti mediante risanamento conservativo e ristrutturazione, compreso il recupero di rustici esistenti ovvero con nuovi edifici nei limiti di una densità edilizia fondiaria da calcolarsi sulle aree riservate per le attrezzature, di 0,15 mc./mq. compresi i volumi eventualmente preesistenti, e di un'altezza non superiore a m. 6. Le attrezzature non potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Per le recinzioni saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a 2 metri, con eventuale rete metallica plasticata interposta, su paletti, senza zoccolatura.

Per gli ambiti a parco pubblico non attrezzato sono ammessi gli interventi finalizzati:

- a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad un uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e dell'art. 4 comma 5°, punto 2 e 3 della L.R. 4/6/75 n. 43, non attrezzati;
- b) alla tutela, miglioramento e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche, esistenti e potenziali, con particolare riferimento a quelle forestali;
- c) alla tutela e qualificazione della attività agricola esistente non in contrasto con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente;
- d) al riassetto idrogeologico.

Gli interventi di cui alla lettera a) verranno di norma definiti mediante strumenti urbanistici o progetti esecutivi ed in sede di P.P.A. tenuto conto:

- I - delle finalità di cui ai punti b) e d) ricorrendo a tale scopo, per quanto

possibile, ai dispositivi di cui alla L.R. 17/10/1979 n° 61 sul recupero delle terre incolte in applicazione dell'art. 4, comma primo, sub 3) e art. 10, sub 3) di detta legge; ai fini della conservazione e del miglioramento di boschi il Comune può chiedere alla Giunta Regionale di predisporre piani di assestamento forestali e piani naturalistici di cui alla L.R. 57/79, avvalendosi anche per i relativi interventi delle agevolazioni e dei finanziamenti di cui alla L.R. 45/89;

II - delle esigenze di tutela degli edifici e delle aziende ed impianti agricoli esistenti stabilendone in sede attuativa l'esclusione o lo stralcio per le parti non necessarie all'attuazione del parco.

In assenza delle suddette definizioni, o successivamente alle medesime, limitatamente in tal caso gli edifici ed alle aziende ed impianti agricoli esclusi o stralciati, saranno ammessi:

- e) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici con destinazione residenziale extra agricola, esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante, con esclusione di ogni nuova edificazione;
- f) interventi per le aziende agricole come quelli ammessi per le aree agricole ma con i seguenti limiti:
  - saranno escluse nuove costruzioni residenziali, eccezione fatta per le aziende interamente comprese negli ambiti a parco;
  - la superficie coperta dal complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non potrà superare il 10% della superficie del lotto interessato;
  - saranno escluse tassativamente dall'edificazione e dalla messa a coltura le aree a bosco, se non per il miglioramento di questo.

Le aree per l'accesso al parco dovranno essere situate sul perimetro od all'esterno di questo. Consisteranno in aree per il parcheggio, la sosta e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico, il picnic, il gioco libero dei bambini.

Si dovranno ricavare preferibilmente in aree con pendenza non superiore al 15% con esclusione tassativa di aree a bosco e di aree classificate eventualmente con riserva naturale integrale o speciale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 4/6/1975 n. 43. Dovranno essere sistemate a verde e con pavimentazioni che consentano un corretto smaltimento delle acque. Vi saranno consentite piccole costruzioni di altezza non superiore a m. 3, di norma aperte, per il ricovero temporaneo dei visitatori, i servizi igienici, piccoli servizi di vendita di

cibi e bevande, alloggiamento di eventuale personale di gestione e custodia del parco. Per la formazione dei suddetti servizi dovrà comunque essere privilegiato il recupero di edifici esistenti, opportunamente restaurati ed adattati.

Per le recinzioni saranno ammesse recinzioni rustiche in legno a croce di S.Andrea e siepi vive di altezza non superiore a metri 2, con eventuale rete metallica plastificata interposta su paletti e senza zoccolatura eccezione fatta per il restauro di recinzioni esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente.

Per tutte le strade ed i percorsi esistenti, coerenti o caratterizzanti l'ambiente, dovrà essere curata la conservazione, il restauro ed il ripristino di sezioni, pavimentazioni, e sistemazioni esistenti.

#### **ART. 24.5.2 - Ambiti costituiti dalle aree a Parco Naturale Regionale** **(FPR)**

Nelle aree ricomprese all'interno del Parco Naturale Regionale di Avigliana, di cui alla L.R. n. 46/1980 e n. 49/1989, e riservate a parco pubblico dal presente P.R.G.C. sono ammessi gli interventi orientati all'attuazione delle finalità di cui all'art. 3 della L.R. 46/1980, previsti dal Piano Naturalistico di cui alla D.C.R. 20/7/1989, n. 1092-9785 e dalla D.C.R. 25/6/1991, n. 217-9734.

Gli interventi relativi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal P.R.G.C., nonché gli interventi edilizi di qualsiasi tipo, fatta eccezione per

l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico di dettaglio avente valore di piano paesistico, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/1989, ispirato ai seguenti indirizzi:

- riordino e rinaturalizzazione delle sponde del Lago Grande con attenzione particolare alla percorribilità della stessa;
- realizzazione di un'immagine omogenea e compatibile con l'ambiente delle strutture e attrezzature private d'interesse pubblico consistente nell'individuazione di colori, materiali, arredi, corpi illuminati, segnaletica, coordinanti mediante la creazione di un abaco di tipi e materiali;
- la creazione di barriere vegetali visive e anti-rumore rispetto alla viabilità esistente e in progetto;
- definizione planovolumetrica e dei caratteri architettonici per le strutture e attrezzature da realizzare;
- la verifica dello stato di compatibilità ambientale e della funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, dei parcheggi e delle aree e servizi pubblici.

Si richiamano i disposti ed i divieti di cui alla normativa del Piano Naturalistico, la cui inosservanza è punita con le sanzioni previste dalla L.R. 52/1989.

Gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi nelle aree del Parco Naturale Regionale sono articolati per tipo di ambito, come segue:

- a) ambito costituito dal rilievo collinare del Monte Capretto (Fpr1): in questo ambito, e prevalente copertura boschiva, sono ammessi esclusivamente gli usi agricoli e forestali in atto e gli interventi di gestione forestale previsti dalla normativa del Piano Naturalistico. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia così come indicato nella tavola C2 di P.R.G.C. e le destinazioni d'uso agricola e residenziale;
- b) ambiti costituiti dalla palude dei Mareschi e dalle aree marginali ad essa (Fpr2): in questo ambito, classificato in parte come Riserva Naturale speciale, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 12/1990, sono ammessi esclusivamente gli usi agricoli e forestali in atto, e gli interventi di gestione agraria e forestale, nel rispetto dei divieti disposti dalla normativa del Piano naturalistico, nonché quelli finalizzati al miglioramento delle condizioni naturali ed alla sua fruizione;
- c) ambito costituito dall'area dell'ex insediamento industriale T4 e dal suo

contorno (Fpr3). in questo ambito, classificato come Area Attrezzata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 12/1990 e preordinato all'espropriazione ed all'acquisizione, sono ammessi oltre agli usi agricoli e forestali, anche quelli turistico ricettivi e ricreativi compatibili con le finalità previste dalla L.R. 46/80 e con la tutela ambientale, e gli interventi finalizzati al recupero ambientale ed all'incentivazione della fruizione turistica. Per gli edifici esistenti individuati con i numeri 1, 2 e 7 sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura, demolizione senza ricostruzione, così come indicato nella tavola C2/8 di P.R.G.C., con destinazioni d'uso agricole e di terziario pubblico e privato, in particolare ricettive, ricreative e di servizio pubblico.

Per destinazioni d'uso ricettive si intendono le attrezzature extra-alberghiere per l'ospitalità temporanea di gruppi guidati (ostelli per la gioventù, rifugi escursionisti), in funzione di attività didattiche e scientifiche, o comunque sociali e l'alloggio di personale di custodia dell'Ente Parco.

Per destinazioni d'uso di servizio pubblico si intendono:

- uffici dell'Ente Parco;
- sede del Consiglio Direttivo;
- centro visita (museo, centro studi, sala di proiezione);
- uffici per il servizio di vigilanza;
- laboratori didattici e magazzini.

Per destinazioni d'uso ricreative si intendono:

- attrezzature sportive all'aperto diurne su fondo naturale che non comporti l'alterazione del popolamento vegetale, faunistico e microfaunistico preesistente;
- attrezzature sportive e ricreative al coperto compatibili con la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

Per i restanti fabbricati, indicati ai numeri 3,4,5,6 nella tavola C2/8 del P.R.G.C., in assenza di strumento urbanistico esecutivo di cui al successivo capoverso, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A seguito di indagini puntuali sulle valenze architettoniche dei manufatti e sul loro stato manutentivo, preliminari alla definizione dello strumento esecutivo, potranno essere assentite operazioni di restauro conservativo senza aumento della Superficie lorda di pavimento esistente ed accertata alla data di adozione del progetto definitivo di PRGC oltre che la demolizione senza ricostruzione Gli

interventi di riuso dei fabbricati sono finalizzati a consentire destinazioni d'uso culturali, scientifiche, didattiche, museali, che non alterino la natura ed il paesaggio

Il riuso dell'area Fpr3 sarà disciplinato da uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (P P E ) avente valenza di Piano Paesistico che sarà adottato ai sensi dell'art 5 della L R 20/89 e soggetto ad approvazione regionale. Sono ammessi con P.C. singolo senza predisposizione di SUE esclusivamente gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero degli edifici esistenti per le attrezzature proprie degli Enti pubblici ( Ente Parco, Comune, Regione, etc.).

Le aree dell'ambito sono destinate a far parte del demanio comunale e regionale, mediante esproprio o acquisizione.

d) ambito costituito dalle aree attorno al lago Piccolo (Fpr4): in questo ambito, costituito da aree prevalentemente agricole e forestali, sono ammessi esclusivamente gli usi agricoli e forestali in atto, gli interventi di gestione forestale previsti dalla normativa del Piano Naturalistico, nonché quelli volti ad incrementare la fruizione del patrimonio naturalistico. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento, di ristrutturazione edilizia, così come indicato nella tav. C2 di P.R.G.C., e le destinazioni d'uso agricola e di terziario privato.

In relazione a quanto riportato nel piano d'area del parco, devono intendersi riproposte l'area a campeggio coincidente con l'esistente struttura e l'area attrezzata ad est da destinarsi alla fruizione pubblica anche in carenza di specifica riproduzione sulle tavole di progetto (tav. C1 e C2/12). Analogamente il perimetro dell'area Fpr4 deve intendersi esteso fino a ricomprendere la delimitazione del Parco, anche in presenza di parziali difformi indicazioni cartografiche.

**ART. 24.6 - Ambiti costituiti da aree per la coltivazione di cave, torbiere e discariche.**

Nelle aree riservate alla coltivazione di cave, torbiere e discariche è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto della L.R.69/78. Il relativo P.C. rilasciabile solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge citata, comporta la corresponsione di un contributo che giusto l'art.10 della L.10/77, tiene conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di questa attività il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- le coltivazioni devono rispettare le prescrizioni di cui alla legge n.1497 del 29/06/1939 sulle protezione delle bellezze naturali e di quanto altro

specificatamente stabilito dalla legge 4.3.1958, n.198 e dal D.P.R. n.128 del 9.4.1959 e non devono comunque essere alterate aree di specifico interesse panoramico;

- le coltivazioni di cava esistenti o l'apertura di nuove in zona delimitata, debbono essere predisposte in modo tale da non creare problemi particolari di traffico, né interessare la viabilità pubblica;
- i lavori di cava devono essere condotti senza compromettere la sicurezza di acquedotti al servizio pubblico, delle relative opere di captazione o falde di alimentazione, e di ogni altra opera riconosciuta di interesse pubblico;
- per l'esecuzione a cielo aperto od in galleria, la cava deve essere provvista di adeguato piazzale;
- in caso di apertura di nuove cave, la coltivazione deve essere attuata secondo la tecnica dello splatemento per gradoni, al fine di garantire al massimo il riassetto dell'ambiente naturale e consentire di provvedere ad un ripristino della copertura vegetale con interventi periodici nelle parti via via abbandonate;
- per le nuove cave ad escavazione a cielo aperto è vietato tenere a strapiombo le fronti di escavazioni, ed è prescritto procedere a gradoni di alzata attorno ai 15 metri;
- al termine del processo di escavazione, deve risultare una gradonatura con fasce orizzontali larghe all'incirca quanto l'alzata;
- per le aree interessate dalle nuove cave al momento di cui le stesse siano da considerarsi esaurite con provvedimento del competente Distretto Minerario e quindi abbandonate, colui che eseguito lo sfruttamento deve:
- assicurare che le scarpate siano caratterizzate da adeguata stabilità in modo da garantire la zona da smottamenti e frane. Tale sistemazione deve essere fatta secondo le tecniche più razionali al fine di ottimizzare il risultato;
- provvedere a sistemare i fronti delle cave esaurite con azioni atte ad ottenere la ricostruzione del paesaggio con l'inerbimento e l'imboschimento dei gradoni, previo livellamento e idonea sistemazione degli stessi, anche a mezzo, ove occorra, di riporti di terra.

L'imboschimento deve avvenire con la posa a dimora di idonee essenze che nel tempo formino uno schermo naturale all'alzata del gradone.

L'inerbimento deve essere effettuato con erbe ed essenze colonizzatrici



eventualmente anche rampicanti, idonee a sistemare al minor tempo possibile tutto l'ambiente d'intervento - alzate e fasce orizzontali dei gradoni - in modo che la riproduzione delle essenze avvenga, per quanto possibile, per via naturale, anche facendo ricorso a semine idrocollanti.

Per quanto si riferisce alle cave oggetto di attuale sfruttamento ad esaurimenti e come sopra accertato, compatibilmente con la natura orografica e geologica, devono essere posti in atto tutti gli accorgimenti utili ad una ricostituzione dell'ambiente naturale.

Salvo diversa specifica prescrizione dell'Autorità competente, nelle zone così rinverdite e imboschite, è fatto esplicito divieto di taglio di piante per un congruo periodo, e comunque, non inferiore ai quindici anni.

In tali zone è infine ammessa l'edificazione a P.C. singolo di manufatti ed impianti direttamente connessi con l'attività estrattiva e di attività connesse con l'esercizio della cava, nel limite dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria = 0.02 mc/mq.
- area minima di intervento = 10.000 mq.

Dette norme devono applicarsi non ad esaurimento avvenuto, bensì man mano con il procedere dello sfruttamento della cava, sia che le zone vengano abbandonate per esaurimento, sia che abbiano raggiunto il limite della gradonatura consentita dalle presenti

Nelle aree in cui l'attività di coltivazione e successivo recupero sono esaurite e cioè l'ambito Dc1, è ammissibile la realizzazione di impianti per il deposito e la lavorazione di inerti, fino ad un massimo del 50% della superficie territoriale dell'ambito Dc1 e, comunque, in modo tale che il restante 50% resti destinato ad uso agricolo, previo P.C. convenzionato ex art.49 L.R. 56/1977 s.m.i., di un progetto che definisca caratteristiche degli spazi e dei manufatti, finalizzati al deposito ed alle lavorazioni, ed organizzazione dei percorsi carrabili in modo tale da perseguire i seguenti obiettivi:

- a) riqualificazione ambientale del contesto
- b) tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico delle zone abitate poste nell'intorno
- c) compatibilità con i rischi idrogeologici dell'area, verificata con l'Autorità idraulica competente.

#### **ART. 24.7 - Aree di recupero ambientale ( RA )**

Il Piano individua aree interessate nel passato da interventi di estrazione di ghiaia e/o discarica nelle quali operare interventi di recupero ambientale attraverso la localizzazione di attività sportive e ricreative (anche private) che comportino anche la rimodellazione del terreno (diversamente da quanto consentito dall'art. 22.3 in ambiti E ).

Il progetto di recupero dovrà prevedere:

- a) la bonifica dell'area dall'eventuale presenza di materiali inquinanti e la certificazione
- b) di assenza di cause di inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo da parte di professionisti od enti con titoli scientifici nel campo;
- c) la rimodellazione del terreno in funzione sia della destinazione d'uso sia del buon inserimento dell'area recuperata nel contesto paesaggistico fluviale;
- d) la rinaturalizzazione degli spazi liberi.

Per le parti di aree ricadenti in base al Piano Stralcio delle fasce fluviali (predisposto dall'Autorità di Bacino) in fascia "A" (fascia di deflusso di piena), sono ammessi esclusivamente interventi di bonifica, di rimodellazione e rinaturalizzazione da concordarsi con l'Autorità idraulica preposta.

Per le parti ricadenti in base al piano stralcio delle fasce fluviali in fascia "B" sono ammessi, oltre agli interventi previsti per la fascia "A", anche interventi di rimodellazione in funzione delle attività sportive (quali ciclocross, motocross, ecc.) e ricreative citate in precedenza, oltre che l'installazione e/o la realizzazione di manufatti strettamente funzionali all'espletamento dell'attività sportiva; per quanto riguarda attrezzature di maggiore consistenza quali spogliatoi, docce, deposito attrezzi, punto ristoro, etc., essi sono realizzabili esclusivamente nelle aree ricadenti in fascia "C" del citato piano stralcio: tali eventuali attrezzature non possono comunque superare una densità pari a 0.03 mc/mq riferita alla superficie territoriale e nelle aree comprese in fascia "C" , sono subordinate al parere del competente Ufficio Geologico Regionale.

#### **ART. 24.8 - Bonifica e ripristino ambientale ex discarica TEKSID**

Ogni opera o intervento previsto per l'utilizzo dell'area dovranno essere finalizzati alla conservazione delle strutture per la messa in sicurezza e la bonifica del sito comprensive dei sistemi di monitoraggio e delle reti di drenaggio delle acque meteoriche.

A tale scopo si dovranno rispettare le seguenti condizioni:

1. Sono vietati gli scavi e le piantumazioni di essenze vegetali che compromettano le integrità delle strutture;
2. Sono vietate opere che impediscano la veicolazione delle acque sotterranee nel sottosuolo o che comunque alterino lo scorrimento delle acque meteoriche;
3. Si dovrà evitare il contatto accidentale dei rifiuti e delle matrici ambientali inquinate con gli utenti dell'area;
4. Sono vietate opere che trasmettano carichi concentrati.

#### **ART. 24.9 - Impianti di distribuzione carburante ed autolavaggio**

Gli impianti costituenti la rete distributiva carburanti per uso autotrazione sono ammissibili, nel rispetto della normativa specifica di settore, solo se la loro ubicazione soddisfa le seguenti condizioni:

- a) si trovino lungo gli assi di Corso Torino, Europa, SS 25, SS24, Via Moncenisio, in fregio alle sedi stradali per una profondità massima di m.30 misurati dal ciglio stradale, tali aree costituiscono le aree a destinazione compatibile, qualora su di esse non sia vigente un vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art.13 e dell'art.30 della L.R. n.56/1977 s.m.i.
- b) siano comunque compatibili con le prescrizioni del vigente PRGC e con le indicazioni ed i vincoli di cui all'art.36, con le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - b.1) dovranno fare parte del progetto relazioni tecniche, geologiche e geologico-tecniche, da sottoporre all'approvazione del Comune, relazioni redatte da tecnici abilitati che dovranno contenere l'esplicitazione dei criteri progettuali e delle misure prese per assicurare che, nel caso in cui si verificassero i dissesti individuati negli studi geologici della presente variante n.15, non si producano effetti "disastrosi" (es. rottura di pompe, spandimento di liquidi ed oli, rottura di serbatoi, cause di innesco di esplosioni ed incendi, ecc.) tali da produrre pericoli per le attività umane e/o dispersioni di sostanze nocive nell'ambiente e che, comunque, evidenzino le misure previste per il caso in cui tali episodi "disastrosi" si verificassero
  - b.2) venga acquisito parere favorevole preventivo dell'Autorità idraulica competente, sul progetto e su tutta la documentazione descritta al precedente punto b.1.

Sugli impianti esistenti in contrasto con le presenti disposizioni, in attesa di

una rilocalizzazione in aree idonee, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e gli interventi di adeguamento alle norme di sicurezza ed igiene del lavoro: sono in ogni caso esclusi incrementi di superficie complessiva occupata dall'impianto; gli interventi di adeguamento dovranno prevedere la formazione di uno svaso di profondità comunque non inferiore a m.2,80 dal filo stradale.

Gli impianti di autolavaggio sono consentiti sia ad integrazione di impianti di distribuzione carburanti sia come impianti autonomi nelle aree di cui al punto a) del primo comma del presente articolo; anche per tali impianti valgono le norme di cui al punto b) del primo comma del presente articolo.

I progetti per la realizzazione degli impianti di distribuzione di carburante dovranno, inoltre, obbligatoriamente rispondere ai criteri fissati nell'Allegato A alla Del. G.R. 31/1/2000 n.48-29266 "Determinazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti stradali di distribuzione carburanti" (BUR 1° suppl. n.11 del 17/3/2000).

#### **ART. 24.9bis – Ambito destinato a servizi tecnologici (T) TELECOM, TIM**

Nell'area a servizi tecnologici individuata con la lettera (T) TELECOM e TIM, compresa tra i subambiti Cb27a, Cb27b, Cb27c dell'ambito Cb27 ed il Corso Europa, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti; è consentita la demolizione dei manufatti esistenti.

**ART. 24.10 - Riorganizzazione dello svincolo autostradale Avigliana Est  
(lato nord)**

L'area, individuata nella tavola n. 5 della variante strutturale relativa al centro abitato, è destinata alla modifica dello svincolo dell'autostrada A32, svincolo posto tra la A32 e la SSP24.

La riorganizzazione dello svincolo, mediante il ricorso alle procedure di cui all'Art. 81 DPR 616/77 s.m.i., dovrà essere progettata e realizzata con la finalità prioritaria di consentire che l'immissione/emissione dall'Autostrada A32 possa avvenire direttamente da e verso la SSP24, senza dovere, cioè, prima immettersi nella rotonda della SS25 su Corso Europa.

La riorganizzazione dello svincolo dovrà altresì essere progettata e realizzata in modo tale che, anche in tempi successivi, possano essere fattibili le necessarie connessioni con una nuova viabilità in senso est/ovest, posta tra l'abitato di Drubiaglio e l'autostrada A32: nuova viabilità finalizzata a declassare a viabilità comunale a carattere residenziale l'attuale tratto della SSP24, che attraversa da est a ovest l'abitato di Drubiaglio/Grangia di Avigliana.

In accordo con la Provincia di Torino si dovrà, inoltre, riprogettare la viabilità di connessione tra lo svincolo dell'autostrada riorganizzato ed il resto della viabilità provinciale diretta verso Almese, in modo tale da elevare la sicurezza stradale ed, al contempo, tutelare il complesso scolastico esistente e la borgata di Drubiaglio.

**ART. 24.11 - Riorganizzazione della viabilità di accesso dalla SS25 a  
Corso Torino in prossimità del confine tra Avigliana e  
Buttiglieria Alta**

Nell'area, perimetrata nella tavola n. 10 della variante strutturale relativa al centro abitato per la riorganizzazione della viabilità di accesso dalla SS25 a Corso Torino in prossimità del confine tra Avigliana e Buttiglieria Alta, è prevista la realizzazione di una nuova strada quale accesso diretto al Corso Torino dalla rotonda posta sulla SS25.

L'area perimetrata sulla tavola n. 10 evidenzia il contesto che dovrà essere soggetto a specifico studio finalizzato ad individuare i tratti di viabilità da sopprimere nel momento in cui la nuova strada sarà realizzata.

La progettazione esecutiva della strada dovrà essere effettuata in modo tale da ricostituire una vera e propria "*porta urbana*", con particolare attenzione ai cannocchiali prospettici sul Castello ed il Centro storico di Avigliana.

La progettazione della strada dovrà, altresì, tener conto:

- della presenza della ferrovia Torino-Modane
- della presenza della fascia di rispetto del pozzo del Comune di Buttigliera Alta, ubicato a ridosso della ferrovia medesima; detta fascia di rispetto, peraltro, dovrà essere ridefinita secondo le procedure stabilite dal Regolamento Regionale 15R dell'11/12/2006 in attuazione della L.R. 61/2000 s.m.i. sulla base di studio fornito dal Comune di Buttigliera Alta, proprietario del pozzo, o da SMAT SpA, gestore del pozzo medesimo, o da ATO3, Autorità d'Ambito.

## **ART. 25 - Norme per la tutela del suolo e delle acque**

### **ART. 25.1 - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente.**

Nelle aree attualmente vincolate ai sensi del R.D. 3267/23 e dell'art. 5 del R.D. 215/33 ogni intervento di trasformazione agraria è di modificazione del suolo, ivi compresa quella edificatoria, quella estrattiva, è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, ovvero del Sindaco, così come disposto dalla L.R. 45/1989.

Nelle aree di cui all'art. 23.1, che il P.R.G. definisce inedificabili, giusto il 5° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77, poiché presentano caratteristiche negative dei terreni o copertura forestale sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

Nelle aree di cui al primo comma e di cui il presente P.R.G.C. riconosce l'edificabilità il progetto di ogni nuova costruzione ammessa dalla normativa vigente, di bonifica e di riassetto idrogeologici, di coltivazione o apertura di cava, di variazione notevole dell'attuale assetto agricolo forestale, dovrà essere corredata da una relazione sulle condizioni geologiche e geotecniche, redatte sulla base dei criteri di cui al punto B del D.M. 1/3/1988 e tenuto conto delle schede geotecniche allegate alle presenti N.d.A.

La relazione geologica e geotecnica dovrà venire redatta dai tecnici qualificati (geologici e imprese di studi geologico-geotecnici-geofisici) e dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 7 della LR 45/89.

Il sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, ed eventualmente l'organo forestale e/o il settore prevenzione del rischio geologico, meteorologico e sismico della Regione Piemonte, può imporre prescrizioni condizioni cui subordinare il provvedimento autorizzativo.

In tutto il territorio l'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico o industriale è condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri, ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77, e succ. mod. il razionale utilizzo della falda.

In tutto il territorio comunale, salvo nel caso di modesti manufatti ricadenti in



zone già note, ai sensi del D.M. 11/3/1988, ad ogni progetto di opera pubblica o privata deve essere allegata una relazione e/o certificato geotecnico o geologico-geotecnico. Il substrato del terreno di posa delle fondazioni deve essere comunque accertato con specifica visita geognostica agli scavi di eventuali fondazioni.

Su tutto il territorio, oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dagli inquinamenti, nonché dalle leggi sulla caccia e sulla pesca non è ammesso:

- a) aprire cave al di fuori degli ambiti a ciò specificatamente riservati.
- b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini e colture specializzate in pendio, autorimesse, interrati e scantinati, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottovia e controripa, intendendo come tali opere di sostegno, rinsaldamento, costruzione inserimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde subsuperficiali;
- c) costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente del lato controripa (in particolare senza barbacani e dreno ghiaioso artificiale) e comunque di altezza superiore a m. 2;
- d) modificare il regime idrologico dei rivi, in particolare: restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura, modificate l'assetto del letto mediante discariche, traverse, sbarramento con reti metalliche, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare, anche per i singoli tratti, il percorso dei rivi; evitare ogni forma di intubamento in considerazione dei dissesti avvenuti sui versanti sovrastanti il lago Grande di Avigliana;
- e) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbandamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;
- f) intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- g) effettuare dei versamenti delle acque di uso domestico sul suolo e disperdere nel sottosuolo acque di ogni provenienza;
- h) impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bitumanti o cementizi,

ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane;

- i) costituire discariche e riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto;
- l) esercitare al di fuori delle sedi proprie e degli spazi riservati le attività sportive praticate con mezzo fuoristrada e con altri veicoli a motore;
- m) alterare le condizioni naturali di vita degli animali, esclusa la lotta alle specie infestanti o gravemente nocive;
- n) asportare rocce, massi erratici, reperti speleologici e paleontologici, salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica.

Con riferimento infine alle singole aree di trasformazione previste dal piano regolatore si richiama, sempre in tema di tutela dell'assetto idrogeologico, la necessità di osservare le risultanze delle indagini idrogeologiche facenti parte della documentazione di Piano, con l'avvertenza che per i lotti di nuovo impianto non investigati, si dovrà procedere ad una specifica perizia geologico-tecnica preliminarmente all'attività degli interventi.

#### **ART. 25.2 - Tutela dell'ecologia vegetale.**

Ai fini di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, su tutto il territorio, sono vietati i disboscamenti, i dissodamenti e la perturbazione dell'idrografia minore e le irrazionali variazioni delle colture.

Per l'attuale superficie boscata del territorio, con particolare riferimento alle parti incluse in aree a parco non attrezzato, si pone l'obiettivo di un miglioramento delle associazioni forestali spontaneamente presenti.

Al fine di migliorare la struttura chimico-meccanica del suolo e mantenere l'assetto statico dei pendii, per i terreni con evoluzione pedogenetica profonda e più fertili si dovrà pertanto provvedere alla progressiva conversione e riclassazione del ceduo in fustaia, mentre per quelli più superficiali saranno adeguati il semplice recupero e la stabilizzazione del ceduo attuale.

Ai proprietari dei fondi è fatto carico di attuare tutte le cure e le opere capillari idraulico-culturali dei boschi, che si rendono necessarie alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico dei versanti, alla conservazione della

stabilità del suolo, alla regolazione delle acque defluenti, alla prevenzione degli incendi e al miglioramento del bosco.

Le cure colturali si prevedono attuate mediante:

- a) abbattimento degli alberi morti o deperenti;
- b) potatura del secco;
- c) sfollamento dei semenziali più scadenti;
- d) taglio dei polloni malati e di quelli soprannumerati;
- e) diradamento dei popolamenti troppo fitti;
- f) decespugliamento di rivo e rampicanti;
- g) ripulitura da specie infestanti;
- h) eventuali ripopolamenti.

Per l'infoltimento o la formazione di boschi il popolamento deve essere attuato mediante impiego di latifoglie e conifera autoctone spontaneamente presenti nelle associazioni forestali, con l'esclusione delle specie infestanti (Robinia pseudacacia L., Ailanthus glandulosa L., ecc.).

Non è altresì consentita l'introduzione intensiva di essenze esotiche.

Le opere idraulico-colturali si prevedono realizzate mediante:

- a) inerbimenti, cespugliamenti ed eventuali rimboscamenti;
- b) canalizzazione, arginature, drenaggi della rete grondate capillare;
- c) sostegno e rinsaldamento dei pendii con muretti, fascinate, graticciate, staccionate, ecc.

In tutto il territorio, ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77 e succ. mod. è vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico, e cioè aventi a petto d'uomo diametro non inferiore a cm, 20, con l'esclusione degli individui deperenti, delle specie infestanti e delle essenze da frutto. Analogamente sono tutelate le alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale dei parchi delle ville; qualora si debba procedere all'abbattimento degli individui deperenti si dovrà procedere alla loro sostituzione;

Le attività agricole debbono svolgersi nei terreni in cui sono attualmente praticate nelle forme appresso specificate:

- a) nei terreni con pendenza non superiore a 25% sono ammesse tutte le colture erbacee ed arboree;
- b) nei terreni con pendenza compresa tra 25% e 40% sono consentite solo colture permanenti erbacee ed arboree con tempi di rotazione non inferiori a

quattro anni.

- c) nei terreni con pendenza superiore a 40% sono consentite esclusivamente colture permanenti estensive a prati polifiti, a prevalenza di Graminacee e Leguminose.

In ogni caso le lavorazioni dovranno essere condotte a giropoggio e si dovranno adottare tutte le opere idraulico-colturali capillari di regimazione delle acque defluenti e di rinsaldamento dei pendii, rispondenti agli obiettivi di conservazione e tutela dell'assetto idrogeologico del suolo.

### **ART. 25.3 - Tutela delle acque.**

Le acque meteoriche raccolte da gronde o canalizzazioni debbono essere recapitate direttamente nella fognatura comunale, bianca o mista, ove esistente ed idonea, oppure addotte con una canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua, dotando la immissione nello stesso in un opportuno dissipatore di energia.

Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e quelle di rifiuto degli insediamenti produttivi devono essere addotte alla rete di fognatura nera o mista comunale, nel rispetto di quanto disposta dalla L. 319/1976, e succ. mod.

Nell'eventualità in cui si riconosca impossibile per circostanze giudicate ammissibili esclusivamente dall'Amministrazione, addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse saranno trattate in un idoneo impianto di depurazione. A tal fine l'Amministrazione promuoverà la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un sufficientemente vasto bacino di utenza. Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita, trattate nel rispetto della L. 319/10.5.1976 e della normativa integrativa regionale in esecuzione della precitata legge, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.

Sono nel caso di interventi riguardanti edifici adibiti ad uso civile, così come definito dall'articolo 1 quater della L.319/76 e succ. mod., situati negli ambiti a destinazione agricola, siano essi a ciò specificatamente destinati o adibiti ad usi extra-agricoli, di cui all'art. 22.3 sono ammessi gli impianti singoli di smaltimento

sul suolo o in sottosuolo quali : pozzi neri (solo nei casi di abitazioni con dotazione indrica non superiore a 30 - 40 L. giornalieri pro capite), vasche settiche di tipo IMHOFF e pozzi perdenti (solo nelle aree in cui le analisi geoidrologiche lo consentano).

Nel caso in cui un canale di fognatura nera privata debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su di una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il proprietario del fondo servente non potrà rifiutare la relativa concessione di passaggio e di acquedotto a norma dell'art. 534 del Codice Civile ed in seguito ad ordinanza del Sindaco, che, sarà rilasciata su richiesta dell'interessato, sentito il proprietario del fondo servente.

La indennità di servitù di acquedotto e per il passaggio temporaneo nell'altura proprietà sarà, in caso di disaccordo, attribuita e liquidata dal Giudice ordinario.

Nel caso in cui un canale di fognatura nera, pubblica o consortile, debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il comune o il consorzio si avvarrà della facoltà concessa dall'art. 1 e seguenti della legge 3 gennaio 1978 n. 1, in base alla quale l'approvazione dei progetti di opere pubbliche equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere stesse, o procederà alla occupazione d'urgenza e all'esproprio dell'area interessata dal passaggio della canalizzazione, o in alternativa, alla costituzione gratuita e perpetua di servitù di passaggio della fognatura nera.

#### **ART. 25.4 - Comparto di recupero e riqualificazione paesaggistica “Dora Est”.**

Le aree comprese tra l'autostrada, il canale Ferriere, il ponte sulla Dora Riparia (S.P. n. 197) e il confine comunale, costituiscono comparto di recupero e riqualificazione paesaggistico “ Dora Est “.

In tale comparto valgono le norme corrispondenti alla classificazione urbanistica di cui all'art. 9 integrate dal seguente disposto:

Ogni intervento deve essere volto alla ricostruzione di una nova fisionomia del paesaggio fluviale in cui zone edificate ed aree libere si integrino

avendo cura di mitigare con adeguate opere e provvedimenti i caratteri dissonanti, e in modo tale da assegnare a tale comparto:

- condizioni di sicurezza idraulica
- ripristino di un ecosistema (che interessi sia acqua che sponde, sia la comunità faunistica che quella vegetazionale) tale da assegnare al tratto della Dora in oggetto il ruolo perlomeno di “ corridoio ecologico “;
- qualità paesaggistica che consenta una fruizione visiva del comparto in oggetto di più elevato livello (anche dalla autostrada) nonché possibilità di fruizione sociale delle sponde (a piedi, in bicicletta, a cavallo).

#### **ART. 25.5 – Valutazione di incidenza di progetti**

E' fatto obbligo di sottoporre a procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 5 DPR 357/97 s.m.i. e dell'art. 43 della LR 19/09 s.m.i., i progetti di qualsiasi natura che potenzialmente possono determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC IT 115007 “Laghi di Avigliana” e SIR “Moncuni”.

#### **ART. 26 - Norme per i Beni Culturali ambientali: individuazione, classificazione e salvaguardia.**

Fermi restando i vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 le tavole di P.R.G., ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, individuano i beni culturali ambientali, e cioè gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse storico -artistico, oltre che le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale, per cui sono ammissibili i soli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le parti del territorio che, giusto il 4° comma dell'art. 13 e il 3° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 ed ai fini degli artt. 19 e 81 della legge stessa nonché dell'art. 12 della legge 10/77, sono da salvaguardare corrispondono agli ambiti di tipo A di cui all'art. 9 precedente.

Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole delle Soprintendenze ai Monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Il rilascio, del P.C. o l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi relativi alla aree ed agli immobili, definiti, così come specificato al 1° comma, di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante degli Organi preposti (Soprintendenza, Sezione Paesistica Regionale) ovvero della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, secondo le modalità previste dall'art. 49 della L.R. 56/77 e succ. mod.

Sulla tavola B5 sono riportate le aree di interesse archeologico in regione Malano vincolate con D.M. 30 dicembre 1992. Ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano in detto ambito è sottoposto al parere vincolante della Soprintendenza Archeologica del Piemonte ai sensi degli Artt. 1.3.21 della Legge 1089/39.

#### **ART. 27 - Norme per gli ambiti A.**

## **ART. 27.1 - Ambiti Aa – Ab – Ac**

Il piano individua come zone di recupero, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 e segg. L. 457/73, le parti di territorio individuate nelle tavole di P.R.G. come ambiti di tipo Aa e Ab di cui all'art.9 precedente.

Più precisamente:

Aa: Aree prevalentemente residenziali aventi carattere storico-artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti;

Ab: Aree prevalentemente residenziali aventi valore ambientale e documentario e relative pertinenze;

Ac: Aree prevalentemente inedificate ed in edificabili di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico.

L'ambito Ac é costituito da aree e insediamenti a destinazione agricola, prevalentemente inedificate di interesse paesistico ambientale, naturalistico etnologico, archeologico (Ac) in questi ambiti, vincolati alla inedificabilità. giusto quanto disposto agli art 13 e 24 della L R 56/77 sono consentiti unicamente per gli edifici esistenti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel totale e rigoroso rispetto dello stato dei luoghi. Sono consentite piantumazioni di alberature a mascheramento dei prospetti secondari dei fabbricati esistenti. Nelle porzioni di area Ac non vincolata sono consentite le realizzazioni di pertinenze ai fabbricati preesistenti tali che non costituiscano volumi e sistemazioni ambientali. Altre norme relative all'area Ac e le norme relative alle aree Aa e Ab sono contenute nella Parte II – relativa al Centro Storico – alle presenti NTA.

## **ART. 27.2 - Ambito Ad**

L'ambito Ad è un 'area inedificata di rilevante interesse paesistico-



ambientale.

L'ambito Ad è inedificabile ai sensi dell'art. 13 comma 7 lett. a della L.R. 56/77 s.m.i..

L'ambito Ad è suddiviso in due sub-ambiti Ad1 e Ad2.

L'ambito Ad1 ha una superficie di 20.000,00 mq mentre l'ambito Ad2 ha una superficie di circa mq. 4.000.

All'ambito Ad1 è attribuita una densità edilizia di mc 1,50 per metro quadrato solo ed esclusivamente in quanto tale densità sia trasferita ed utilizzata in uno degli ambiti indicati dal successivo comma, e - contestualmente - sia effettuata la cessione gratuita al Comune dell'area medesima o delle porzioni della stessa cui corrisponde la densità che si intende trasferire nel rispetto delle prescrizioni più avanti stabilite.

L'utilizzo della densità edilizia dianzi indicata è consentito alternativamente in uno dei seguenti ambiti, con le limitazioni per ciascuno qui di seguito stabilite :

1) Ambito Cb 23 : la densità edilizia territoriale del medesimo, fissato (si veda l'art 16 lett. e) nel valore base di 0,30 mc/mq, non potrà comunque superare, per effetto del trasferimento della ulteriore densità edilizia di cui ai precedenti commi, il limite di 0.85 mc/mq (vedi scheda normativa specifica) in ambito Cb 23 con il PEC del COMPARTO II sono stati trasferiti 26.400,00 mc a cui è corrisposta una cessione di area pari a 17.600,00 mq ;

2) Ambito Cb 28: in aggiunta a quanto stabilito dalla variante n. 30 è possibile trasferire l'intera volumetria rimanente pari a 3.600,00 mc a cui corrisponderà una cessione di area pari a 2.400,00 mq.

Il trasferimento aggiuntivo di circa 2.200,00 mc, si tradurrà in un pari annullamento della volumetria edificabile in ambito Cb 28 sul terreno di proprietà comunale (Cb25 pp) che potrà essere trasferita in ambito Cb 24.

L'ambito Ad2 potrà essere permutato con il lotto di proprietà comunale nel PPE della zona Cb28 su cui atterrerà la cubatura di mc 3.600,00.

L'edificazione negli ambiti dianzi indicati è soggetta a preventivo SUE la cui convenzione disciplinerà il trasferimento di densità edilizia proveniente dall'area Ad e la cessione gratuita al Comune della medesima area Ad o porzioni di essa.

E' consentito l'uso agricolo dell'area Ad, con coltivazioni compatibili con l'interesse predetto, mentre a cessione avvenuta l'area stessa potrà essere attrezzata come parco pubblico anche in conformità a quanto scaturito dal Concorso di Idee dell'Area Riva.

Nel caso in cui i proprietari rinuncino esplicitamente ai diritti edificatori sulle predette aree, l'area Ad è acquisibile da parte dell'Amministrazione Comunale come area interesse pubblico.

**ART. 28 - Norme per l'utilizzazione del sottosuolo e per la realizzazione di bassi fabbricati.**

In tutto il territorio comunale l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificativo è soggetto, oltre alle disposizioni generali e specifiche sulle modalità, tipi di intervento e destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo negli articoli

precedenti, alle seguenti disposizioni:

- a) la superficie utile realizzata entro terra non può essere superiore a quella realizzata fuori terra;
- b) l'ingombro planimetrico del sottosuolo utilizzato non può essere superiore al 70% della superficie fondiaria salvo il caso di edifici ad un solo p.f.t., per i quali può essere consentita una superficie utile dell'intervento pari al 50% in più della superficie utile realizzata fuori terra. Maggiori percentuali sono ammissibili solo nel caso di strumenti urbanistici esecutivi, o di interventi su edifici esistenti non dotati degli appositi spazi per il parcheggio privato;
- c) l'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e di sosta a verde o a campi da gioco;
- d) le costruzioni sotterranee sono soggette a concessione singola; non si computano nel volume edificabile solo le costruzioni sotterranee o emergenti non oltre m. 1,20 all'estradosso dal piano del terreno a sistemazione avvenuta.

I bassi fabbricati comprese le serre sono realizzabili negli ambiti B, Cc, Cb, Eb, Fip1, Fip2, Fip3A, Fip4B, Fip6 e nelle unità di suolo degli ambiti Aa e Ab laddove espressamente previsti nelle norme contenute nella Parte II – relativa al Centro Storico – delle presenti NTA.

Essi sono soggetti, oltre alle disposizioni generali e specifiche sulle modalità, tipi di intervento e relativi parametri, destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo negli articoli precedenti, alle seguenti disposizioni:

- 1) possono essere realizzati con concessione singola su lotti a tutt'oggi edificati (fatta eccezione per gli ambiti Aa, Ab) o da edificare senza strumento urbanistico esecutivo; in tal caso:
  - a) possono essere elevati a confine previa stipula di convenzione tra le proprietà contigue;
  - b) se non costruiti a confine debbono rispettare da questi una distanza di mt. 5,00;
  - c) qualora destinati ad autorimessa, non debbono superare in altezza, all'intradosso della copertura, mt. 2.70, in caso di copertura piana elevabile a m. 3,30 nel caso di bassi fabbricati annessi ad edifici a destinazione commerciale, in caso di copertura a falde, ammessa ai fini dell'inserimento ambientale, l'altezza massima all'intradosso del colmo

dovrà essere contenuta entro mt. 3.50 con limite dell'imposta di m. 2.50 elevabili entrambe le altezze di mt. 0.50 nel caso di bassi fabbricati annessi ad edifici a destinazione commerciale. Qualora a destinazione diversa dall'autorimessa, dovranno comunque rispettare le dimensioni sopra riportate.

Qualora necessario per il ricovero di mezzi di dimensioni superiori alle autovetture, potranno essere ottenute altezze maggiori, mediante la realizzazione parzialmente interrata del basso fabbricato, con una quota massima del pavimento finito a – mt. 1.00 rispetto al piano di campagna preesistente, e altezze massime fuori terra non superiori a quelle sopra riportate.

I bassi fabbricati a destinazione diversa dall'autorimessa, qualora destinati a ricovero mezzi di dimensioni superiori alle autovetture (camper, furgoni ecc), potranno avere altezza massima all'imposta pari a mt. 3.50 e mt. 4.50 al colmo a condizione che siano completamente aperti almeno su tre lati e vengano realizzati in materiali durevoli e consoni con l'ambiente circostante.

Le altezze all'estradosso non potranno comunque essere superiori di mt. 0,30 rispetto a quelle riferite all'intradosso della copertura.

- d) se staccati dal fabbricato principale debbono distare da questo almeno mt. 6,00, se dotati di accesso prospettante su fabbricato, e, in ogni caso almeno mt. 3,00: non sono comunque tenuti al rispetto di quanto prescritto all'art. 12.4-
- e) la superficie coperta dai bassi fabbricati e di tutti i fabbricati accessori (considerando quelli preesistenti e quelli di nuova edificazione) massima ammissibile è pari al 15% dell'area del lotto al netto delle superfici coperte del/dei fabbricato/fabbricati principale/principali,
- f) la quantità realizzabile di bassi fabbricati, , deve, inoltre, rispettare i seguenti parametri:
  - se destinati ad autorimesse private: massimo 2 box per ogni alloggio (mq. 20 di superficie di pavimento per ogni alloggio); massimo mq. 30 per ogni unità immobiliare a destinazione commerciale;
  - per le destinazioni diverse da autorimessa: massimo mq. 20
- g) i bassi fabbricati potranno avere finestratura massima pari ad un ventesimo della superficie di pavimento ad eccezione del portone di

ingresso; devono essere di norma realizzati sul lotto di pertinenza del fabbricato principale. Nel solo caso in cui fisicamente non sia possibile tale localizzazione, gli stessi potranno essere edificati su terreni contermini, purché nello stesso ambito urbanistico, separati dal fabbricato principale da strada ovvero da non più di un lotto di altra proprietà a condizione che venga trascritta la loro pertinenzialità al fabbricato principale e pertanto da questo non scindibile.

- h) i manufatti individuabili nella tipologia di gazebo e simili, soggetti a sola autorizzazione edilizia, possono essere realizzati su lotti a tutt'oggi edificati ( fatta eccezione per gli ambiti Aa e Ab ), non rientrano nella normativa di cui ai commi precedenti ma devono avere superficie coperta massima pari a mq. 10.00, altezza massima pari a mt. 2.50 all'intradosso della struttura di copertura che dovrà essere costituita da elementi strettamente precari quali tende e simili, e distanza dai confini non inferiore a mt. 5.00 salvo deroga delle proprietà confinanti. Dovranno essere costituiti da semplice strutture di sostegno in legno, ferro o simili ancorate al suolo con basamenti non continui e non sporgenti dal terreno. Le citate strutture di sostegno potranno essere collegate fra di loro unicamente con grigliati e simili in vario materiale ma completamente a giorno con assoluta esclusione di tamponamenti completamente chiusi anche se solo posti parzialmente su alcuni lati. Saranno ammesse all'interno del perimetro del manufatto pavimentazioni di vario genere ma in ogni caso semplicemente appoggiate sul terreno senza alcun tipo di ancoraggio. Tali manufatti non potranno in ogni caso avere destinazioni quali depositi di materiale vario, legnaia ecc.. Ogni altro manufatto non rispettante le norme del presente capoverso ( per tipologia, destinazione ecc. ), dovrà considerarsi rientrante nella tipologia di cui al punto 1 lettera g) precedente nel rispetto quindi delle norme ivi previste.
- i) I manufatti individuabili come porticati, devono essere realizzati in

stretta adiacenza al fabbricato principale, devono coprire una superficie non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato di pertinenza nel rispetto degli altri parametri previsti al precedente punto 1) lettera g), devono essere realizzati a servizio del piano terreno dell'immobile interessato e il colmo della copertura deve essere posizionato ad una quota massima inferiore al davanzale delle finestrate dell'eventuale primo piano. Potranno essere realizzati porticati anche a servizio dei piani superiori soltanto nel caso in cui tali manufatti rappresentino prosecuzione di porticato sottostante o copertura di avancorpo esistente ( in tal caso non dovranno superare il 25% della superficie coperta del fabbricato esistente ) e ben si inseriscano nella tipologia edilizia del fabbricato.

- 2) debbono essere realizzati contestualmente agli edifici principali secondo un'organica previsione, su lotti soggetti a formazione di strumento urbanistico esecutivo.

In ogni caso le costruzioni di cui ai commi precedenti debbono rispettare le disposizioni relative agli allineamenti ed ai distacchi dalle strade fissate al precedente art. 12.1, 12.2, 12.3.

Sono fatte salve le deroghe concesse per le autorimesse sotterranee dall'art. 9 della L.n. 122/1989.

**ART. 28 BIS - Norme per l'occupazione di aree private o suolo pubblico per la realizzazione di dehors e tende parasole.**

In tutto il territorio comunale la realizzazione di dehors a servizio di attività turistico ricettive (Bar e Ristoranti), su suolo privato o pubblico, devono rispettare le seguenti disposizioni:

## **Dehors su suolo privato**

### 1. Strutture temporanee stagionali

Sono individuate quali stagionali quelle strutture che occupano il suolo privato per un periodo non superiore a mesi sei nell'arco dell'anno solare e costituite al più da elementi strettamente precari quali tende e simili, senza creare invasione dell'eventuale suolo pubblico adiacente e ancorate al terreno senza basamenti infissi in modo stabile.

Tutte le strutture dovranno essere obbligatoriamente rimosse alla scadenza dell'autorizzazione temporanea e la loro eventuale nuova posa oggetto di nuova autorizzazione temporanea.

Le autorizzazioni alla posa potranno essere rinnovate annualmente.

E' possibile realizzare strutture a servizio di attività di somministrazione e per un limitato periodo di tempo non superiore a mesi 4, per una superficie non superiore al 50% della superficie di somministrazione, con un minimo sempre ammesso di mq 30 a semplice comunicazione, tenuto conto che per occupazioni fino a 4 mesi non è necessaria l'autorizzazione paesaggistica.

### 2. Strutture temporanee non stagionali

Sono individuate quali non stagionali quelle strutture che occupano il suolo privato per un periodo non superiore ad anni uno e costituite da elementi anche infissi in modo sufficientemente stabile nel terreno con chiusura in vetrata o simile. Le pavimentazioni potranno essere realizzate anche con metodologie e materiali durevoli nel tempo. Tali strutture dovranno concorrere agli oneri di urbanizzazione nella misura pari al 15% degli importi tabellari per ogni annualità e dimostrare la disponibilità delle superfici, su area privata, a soddisfacimento degli standards relativi ai parcheggi per tutta la superficie ricettiva risultante al termine del nuovo intervento. L'autorizzazione sarà valida per l'intero anno solare in corso indipendentemente dalla data del rilascio e si intenderà tacitamente rinnovata per l'anno successivo a seguito dell'avvenuto versamento del 15 % degli oneri di urbanizzazione tabellari entro il 30 gennaio del nuovo anno. Il tardato versamento di tale importo comporterà l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalle disposizioni legislative vigenti, ovvero l'assunzione dei provvedimenti previsti per le costruzioni prive di provvedimento autorizzativo.

Le stesse potranno essere realizzate unicamente nei casi in cui sia stata

utilizzata tutta la possibilità edificatoria disponibile e non dovrà superare il 20% della S.L.P. esistente.

### **Dehors su suolo pubblico**

Tutte le strutture localizzate su suolo pubblico dovranno essere preventivamente autorizzate e avranno caratteristica unicamente temporanea per un periodo massimo pari a mesi otto durante l'anno solare. Le stesse dovranno essere costituite al più da elementi strettamente precari quali tende e simili, garantendo comunque la piena sicurezza di staticità e resistenza agli agenti atmosferici e lasciando liberi i percorsi destinati alla pedonalità (marciapiedi) per una profondità non inferiore a mt. 1.50. Eventuali deroghe da tale larghezza minima libera potranno essere consentite unicamente in casi particolari ed opportunamente documentati che dimostrino l'impossibilità di soluzioni alternative, a condizione che venga in ogni caso garantito il libero transito delle carrozzine e dei portatori di handicap.

Le autorizzazioni relative dovranno ottenere il preventivo nulla – osta della Giunta Comunale e della Polizia Municipale e, ove dovuto, saranno assoggettate al pagamento TOSAP.

Tutte le strutture dovranno essere obbligatoriamente rimosse alla scadenza dell'autorizzazione temporanea e la loro eventuale nuova posa oggetto di nuova autorizzazione temporanea.

Le autorizzazioni alla posa potranno essere rinnovate annualmente

### **Norme generali per i dehors**

Tutte le richieste per la posa di dehors, stagionali e non stagionali, dovranno essere oggetto di specifico parere della Polizia Municipale, atto ad appurare che la nuova struttura non interferisca con la viabilità sia pedonale che veicolare.

### **Tende Parasole**

Possono essere installate tende parasole nel rispetto dell'art. 56 comma 2 lettera b) del Regolamento Edilizio a condizione che il loro posizionamento sia preventivamente autorizzato dal Comune, e la tipologia sia rispettosa di un corretto inserimento ambientale e di una adeguata omogeneità, in modo tale da non creare fratture nel contesto ambientale circostante.



## **TITOLO V**

### **ART. 29 - Deroghe.**

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o interesse pubblico, così come definito dalla C.M. LL.PP. 3210/67, è consentito il ricorso alla deroga, nei termini e con le procedure fissati dall'art. 41 quater della L. 1150/42 e succ. mod., fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e confrontanze.

### **ART. 30 - Revoche e sospensioni.**

L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta, ai sensi dell'art.31 della L. 1150/42 e succ. mod., la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni in contrasto con le disposizioni del P.R.G. stesso salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

Si richiama la potestà del Comune, ai sensi della L. 1902/52 di presentare all'autorità regionale richiesta di provvedimenti sospensivi di quei lavori precedentemente assentiti che possono, se completati, rendere più onerosa l'attuazione del P.R.G.

L'entrata in vigore del P.R.G. comporta simultaneamente la decadenza delle norme dei Regolamenti Comunali eventualmente in contrasto con essi; il Comune provvede all'aggiornamento e alle modifiche di tali Regolamenti in coerenza con il P.R.G.: in particolare, al fine di un corretto controllo delle trasformazioni in ambiti di particolare valore ambientale, quali gli ambiti Aa, Ab, Fpr e Fip, il Comune provvederà a dotarsi di una disciplina particolareggiata inerente elementi costruttivi, materiali ed elementi di arredo.

### **ART. 31 - Modifiche e varianti alle indicazioni di P.R.G.**

I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.G. possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva (disposta dal Comune o dagli altri enti interessati in accordo con il Comune) dando comunque luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza originaria: tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.G.

Il tracciato della variante della S.S. 589 dei "Laghi di Avigliana" è individuato dagli elaborati della "Variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi del comma 4 art. 9 della L. 285/2000" allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. 134 del 2 settembre 2003 così come modificati ed integrati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 161 del 16 ottobre 2003 e così come approvati con Determinazione Regionale della Direzione Trasporti n. 756 del 24.12.2003: tutti gli elaborati costituenti la "Variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi del comma 4 art. 9 della L. 285/2000" sono elaborati del PRG vigente.

Le delimitazioni degli ambiti normativi e delle aree eventualmente non coincidenti con le suddivisioni delle particelle catastali individuate in mappa o con elementi naturali (strade esistenti, rii, greti di fiumi o torrenti, ecc.) individuabili senza difficoltà, possono subire lievi variazioni planimetriche in sede di strumento urbanistico esecutivo o di realizzazione delle singole opere, in modo da farle coincidere con le suddivisioni catastali: si fa riferimento al riguardo ai disposti dell'art. 17, commi 6 e 7 della LR 56/77. Qualora due o più enunciazioni contenute nelle presenti norme risultassero in contrasto, è da ritenersi valida quella che rispetta maggiormente lo spirito e la normativa della variante di riferimento.

#### **ART. 32 - Norme transitorie per edifici ed impianti da rilocalizzare.**

Il Comune dispone in sede di formazione dei P.P.A. i termini e le modalità con cui devono essere trasferiti gli insediamenti agricoli, artigianali, industriali esistenti da rilocalizzare e in contrasto con le destinazione d'uso prescritte per i singoli ambiti normativi.

Nel caso in cui gli interventi conseguenti al trasferimento comportino modifiche al P.R.G., ai sensi del 6° e 7° comma dell'art. 53 della L.R. 56/77, e succ. mod., essi sono oggetto del Piano Particolareggiato, secondo le modalità di cui agli artt. 17 e 40 della L.R. 56/77 e succ. mod.

### **ART. 33 - Estensione della variante n.1 .**

La Variante parziale n.1 non disciplina le trasformazioni edilizie od urbanistiche conseguenti a strumenti urbanistici attuativi del vigente PRGC, e a questo conformi, che siano stati approvati dal Consiglio Comunale anteriormente alla data del 27 marzo 1995, o che entro la stessa data abbiano ottenuto adozione od accoglimento comunque con atto consiliare.

La variante parziale n. 1 non disciplina le trasformazioni edilizie od urbanistiche ricadenti in aree di completamento, che in virtù del PRG vigente non richiedono previo strumento urbanistico esecutivo; trasformazioni che abbiano riportato esito favorevole nell'istruttoria e nell'esame degli organi comunali anteriormente alla data del 27 marzo 1995, perché conformi al PRG in vigore, e per le quali sia in corso il completamento della procedura di rilascio della concessione od autorizzazione edilizia trasformazioni di cui ai precedenti commi sono disciplinate dal Piano Regolatore Generale Vigenti.

La variante parziale relativa al Centro Storico non disciplina le trasformazioni edilizie od urbanistiche conseguenti a strumenti urbanistici attuativi del vigente PRGC, e a questo conformi, che siano stati approvati dal Consiglio Comunale anteriormente alla data di adozione del progetto preliminare della variante stessa.

Le trasformazioni di cui la precedente comma sono disciplinate dal PRGC Vigente.

## TITOLO VI

### ART. 34 - Integrazione n. 1 alle schede dei servizi

Aree ed edifici di interesse comunale individuati dalla variante n. 1:

TAV. C1v N.	Ambito	Destinazione	A servizio di	Superficie indic. Mq	Interventi Ammessi
1	Dr1	Verde e parcheggi (ex art. 21, 1 comma LR 56/77)	insediamenti produttivi	12.000	v. artt.7 e 20 delle NTA
2	Dr1	Verde e parcheggi (ex art. 21, 1 comma LR 56/77)	insediamenti produttivi	15.300	v. artt.7 e 20 delle NTA
3	Fo2 S.Giuseppe	Interesse comune	insediamenti residenziali	9.000	v. art.24.3 delle NTA
4	Aa	Verde e parcheggi (ex art. 21, 1 comma LR 56/77)	insediamenti residenziali	3.125	v. artt.7 e 27 delle NTA
5	Aa Beato Umberto	Interesse comune	insediamenti residenziali	750	v. artt.16, 26 e 227 delle NTA
6	B4	Verde e parcheggi (ex art. 21, 1 comma LR 56/77)	insediamenti residenziali	3.625	v. art.7 delle NTA
7	B4 ex.uff.Registro	Interesse comune	insediamenti residenziali	400	v. artt.7 e 16 delle NTA
8	B4	Interesse comune	insediamenti residenziali	375	v. artt.7 e 16 delle NTA
9	E3 Bocciofila	Interesse comune gioco e sport	insediamenti residenziali	4.400	<b>v.note (1)</b>
		<b>Totale Generale</b>		<b>48.975</b>	

- (1)
- densità fondiaria massima 0.15 mc/mq
  - distanza dai confini di proprietà 5 m
  - gli altri parametri edilizi dovranno essere definiti in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale

## **ART. 35 - Schede normative allegate alle NTA parte prima del PRGC**

### **35.1**

Nell'Allegato n. 1 alle presenti norme Parte Prima sono riportate schede normative per gli ambiti: A, B, Cr (eccetto Cr2), Cb (eccetto Cb29), Cc (eccetto Cc80), Ct, Bp, Bpr (eccetto Bpr5), Dr, Di, Dc, Fcm, Fip (eccetto Fip2a), Fp, Fpr, Fo, Fis, Fs, E, Ei, Ra.

### **35.2**

Nell'Allegato n. 2 alle presenti norme Parte Prima sono riportate schede normative per gli ambiti: Brs, Br, Ars, Ar, Bpr5, Cr2, Cc80, B4i, Fip2a

### **35.3**

Nell'Allegato n. 3 alle presenti norme Parte Prima sono riportate schede normative per gli ambiti Eb

### **35.4**

Nell'Allegato n. 4 alle presenti norme Parte Prima sono riportate schede normative per le aree destinate a servizi ed ambiti **p**.

### **35.5**

Nell'Allegato n. 5 alle presenti norme Parte Prima sono riportate le prescrizioni normative di carattere geologico per i diversi ambiti, eccetto Brs, Br, Ars, Ar, Bpr5, Cr2, Cc80, B4i, Fip2a, Ct1, Ct3, Fip6, Fip8, Eb.

### **35.6**

Nell'Allegato n. 6 alle presenti norme Parte Prima sono riportate le prescrizioni normative di carattere geologico per gli ambiti Brs, Br, Ars, Ar, Bpr5, Cr2, Cc80, B4i, Fip2a.

### **35.7**

Nell'Allegato n. 7 alle presenti norme Parte Prima sono riportate le prescrizioni normative di carattere geologico per gli ambiti Ct1, Ct3, Fip6, Fip8, Eb.

**ART. 36 - Prescrizioni conseguenti alla individuazione delle problematiche idrogeologiche secondo gli studi effettuati ai sensi della Circ.PGR 8/5/1996 7/LAP.**

In tutto il territorio comunale, per quanto riguarda l'edificabilità del suolo, valgono le prescrizioni di carattere geologico che prevalgono su eventuali norme urbanistiche di zona meno restrittive.

**ART. 36.1 - Tavole di riferimento**

I problemi geologici, idrologici, idraulici individuati dagli studi effettuati ai sensi della circolare PGR 8/5/1996 7/LAP, sono riportati negli elaborati della variante n. 15 approvata con DGR n. 18 – 495 del 18 luglio 2005 ed in particolare:

1) negli elaborati redatti dai geologi Dott. Marco Malusà e Dott. Paolo Quagliolo, in sede di Progetto Preliminare e dal Dott. Paolo Quagliolo in sede di Progetto Definitivo, allegati alla presente variante, e più precisamente:

4.3.1 "Relazione illustrativa delle analisi relative agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idrologici"

4.3.2 "Carta geologica e geomorfologica"

4.3.3 "Carta dell'acclività dei versanti"

4.3.4 "Carta del reticolato idrografico superficiale e delle opere censite"

4.3.5 "Carta delle modificazioni del reticolato idrografico e della ricostruzione storica dei processi dissestivi"

4.3.6 "Carta del campo di inondazione e degli effetti indotti dall'evento alluvionale del 13-16 ottobre 2000"

4.3.7 "Carta delle opere di riassetto del territorio"

- negli elaborati redatti dall'Ingegnere Francesco Bellino e più precisamente quelli contenuti nell'allegato:

4.3.8 "Verifiche idrauliche" .

Detti allegati tecnici motivano la redazione dei seguenti elaborati:

4.4.1 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1:10.000

#### 4.4.2 "Relazione illustrativa della carta di sintesi".

Altre tavole di riferimento sono quelle redatte nell'ambito della variante n. 15, in scala 1:2.000:

- le quattordici tavole 3. A
- le quattordici tavole 3. B "Tavole relative alla perimetrazione delle classi di pericolosità geologica sulla base di PRGC in scala 1:2.000"

2) negli elaborati redatti dal Geologo Dott. Dario Fontan in sede di variante strutturale relativa al centro abitato:

- Relazione geologica con schede dei siti in variante
- Tavola 1) *Carta di inquadramento del territorio oggetto di variante* in cui sono rappresentate le classi di cui alla carta di sintesi (4.4.1) approvata con D.G.R 18-495 del 18/7/2005, le fasce fluviali della Dora Riparia attualmente vigenti e i siti delle aree con previsione urbanistica modificata (base topografica 1:5000 su rilievo commissionato dall'Amministrazione Comunale)
- Tavola 2) Carta del campo di inondazione dell'evento alluvionale di maggio - giugno 2008 (base topografica 1:5000 su rilievo commissionato dall'Amministrazione Comunale).
- Tavola 3) Carta della suscettibilità all'amplificazione sismica alla scala 1:10000 (base topografica CTR).

#### **ART. 36.2 - Prescrizioni per gli ambiti ricadenti nelle diverse classi di pericolosità geologica**

1. Ogni parte del territorio del Comune di Avigliana ricade, in base alla tavola 4.4.1 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1:10.000 – riportata in scala 1:2.000 sulle tavole 3.B - in una delle seguenti classi ai sensi della circolare PGR 8/5/1996 n.7/LAP:

<b>CLASSE I</b>	Pericolosità geologica nulla o trascurabile
-----------------	---



<b>CLASSE II</b>	Pericolosità geologica moderata
<b>CLASSE III</b> <b>CLASSE III b <math>\alpha</math></b> <b>CLASSE III b <math>\beta</math> 1</b> <b>CLASSE III b <math>\beta</math> 2</b> <b>CLASSE III b <math>\gamma</math></b>	Pericolosità geologica da elevata a molto elevata con differenti gradi di rischio e conseguenti differenti prescrizioni urbanistiche come meglio precisato ai successivi commi

Le caratteristiche delle diverse classi sono illustrate nella Tavola 4.4.1; la perimetrazione delle aree ricadenti nelle diverse classi è riportata nelle tavole 3.B, in scala 1:2.000.

Per il Centro Abitato, così come perimetrato dalla presente variante, le caratteristiche delle diverse Classi sono illustrate nella Tavola n. 1 degli studi geologici redatti dal Dott. Fontan allegati alla presente variante.

2. Per tutte le suelencate classi valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- tutti gli interventi consentiti devono essere progettati e realizzati tenendo conto dei problemi evidenziati nelle analisi relative ai problemi geologici ed idrogeologici, di cui agli Allegati Tecnici;
- tutti gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto prescritto dal DM 14/1/2008 e devono essere verificate le informazioni desumibili dalla *“TAV 3 – Carta della suscettività dell'amplificazione sismica”*;
- in tutto il territorio comunale per le nuove edificazioni ed altresì per gli edifici ed i manufatti esistenti (in conformità a quanto previsto dalle norme e dai regolamenti in materia) è in ogni caso prescritto un adeguato progetto che dimostri la corretta raccolta e smaltimento delle acque piovane ricadenti all'interno dei lotti, nel rispetto delle problematiche relative al reticolo idrografico esistente (fossi irrigui e scolatori evidenziati negli studi geologici) e nel rispetto dell'art.12 del PAI "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale"
- tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono garantire, di norma, che almeno il 30% della superficie fondiaria sia mantenuta con caratteristiche di permeabilità naturale: il non

raggiungimento di tale quantità è ammissibile se e solo se specifici elaborati, predisposti da tecnici abilitati, dimostrano l'impossibilità di raggiungere tale obiettivo. Negli ambiti industriali, al fine di non compromettere la funzionalità degli spazi di manovra è possibile non raggiungere la percentuale del 30%: in tal caso si dovrà verificare la possibilità che le acque bianche vengano disperse nel terreno mediante tubazioni di raccolta percolanti ovvero pozzetti disperdenti; qualora tale alternativa sia possibile, dovrà essere predisposto apposito progetto e relazione geologico-idraulica sottoscritti da professionista abilitato, attestanti la funzionalità del sistema di smaltimento delle acque bianche.

- le opere di urbanizzazione primaria possono essere realizzate in qualunque punto del territorio purché siano evidenziati gli accorgimenti tecnici utilizzati in relazione agli specifici problemi idrogeologici
- nuove opere di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate in qualunque punto del territorio, con l'eccezione delle aree poste in **CLASSE III b γ**, purché siano evidenziati gli accorgimenti tecnici utilizzati in relazione agli specifici problemi idrogeologici; le opere di urbanizzazione secondaria presenti nella **CLASSE III b γ** possono essere soggette ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia, evidenziando gli accorgimenti assunti a tutela della sicurezza dell'utenza oltre che degli immobili
- la relazione geotecnica da allegare agli strumenti urbanistici esecutivi deve essere redatta ai sensi del DM 14/1/2008 e deve valutare:
  - la stratigrafia dei terreni di fondazione mediante opportune indagini dirette (pozzetti, sondaggi geognostici, indagini di tipo geofisico, ecc) come indicato nelle schede (se disponibili) in modo da mettere in evidenza la presenza e la continuità laterale e verticale di eventuali lenti limose o limoso-sabbiose, tenendo presente eventuali dati disponibili relativi a studi ed indagini eseguiti per i fabbricati attigui

- i parametri geotecnici dei terreni di fondazione mediante analisi in sito o di laboratorio, tenendo presente eventuali dati disponibili relativi a studi ed indagini eseguiti per i fabbricati attigui
- la soggiacenza minima della falda superficiale, considerando, ove possibile, i piezometri e i pozzi esistenti
- le amplificazioni sismiche dovranno essere desunte dalla tavola n. 3 (categoria di sottosuolo) e se il caso ridefinite mediante analisi specifiche riportate nelle schede
- nel caso di terreni limosi o limoso-sabbiosi con falda dovrà essere verificata la suscettività alla liquefazione dei terreni di fondazione
- la verifica della capacità portate dei terreni di fondazione tenendo in considerazione le azioni sismiche, e considerando, nelle aree di pianura, che la falda superficiale raggiunga almeno la quota del piano di fondazione
- la verifica dei cedimenti, determinati secondo approcci metodologici di riconosciuta validità in ambito geotecnico.

3. Per gli ambiti compresi in **CLASSE I**:

non sono poste particolari ulteriori limitazioni se non quelle contenute, oltre che negli articoli da art.1 ad art.35 delle presenti norme tecniche di attuazione (NTA), nelle tabelle di cui all'art. 36.6.

4. Per gli ambiti compresi in **CLASSE II**:

- rispetto del DM 14/1/2008 per le zone collinari;
- verifica puntuale delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione;
- predisposizione di interventi di pulizia e manutenzione del reticolato idrografico minore
- rispetto, per le zone collinari, delle prescrizioni del successivo art.36.5
- rispetto delle eventuali limitazioni contenute nelle tabelle di cui all'art.36.6.

5. Per gli ambiti compresi in **CLASSE III** "aree non edificate a pericolosità geologica da elevata a molto elevata (generalmente a destinazione agricola o a parco)": sono ammessi tutti gli interventi di recupero dei manufatti esistenti, previsti negli articoli da art.1 ad art.35 delle presenti norme, con le limitazioni eventualmente previste nelle tabelle di cui all'art. 36.6; sono, inoltre, ammesse le nuove costruzioni, che riguardano edifici per le attività agricole e residenze rurali in accordo con punto 6.2 della Circolare 7/LAP connesse alla conduzione aziendale non diversamente localizzabili se consentite nelle norme relative ai diversi ambiti, con le limitazioni di cui ai successivi articoli, previo studio di compatibilità geomorfologica che accerti le condizioni di pericolosità puntuale e, conseguentemente, prescriva gli specifici accorgimenti da adottare.

6. Per gli ambiti compresi in **CLASSE III b α**:

In detti ambiti sono ammessi gli interventi specificati nei precedenti articoli da art.1 ad art.35 delle NTA con le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle tabelle di cui all'art. 36.6.

Gli eventuali locali interrati potranno essere realizzati, previo studio redatto da tecnico abilitato che ne certifichi la compatibilità con il livello di massima escursione della falda freatica: qualora lo studio ne certifichi l'incompatibilità, è ammissibile, in alternativa alla realizzazione dei locali interrati, la costruzione di locali non abitabili, a destinazione deposito e/o autorimessa, al piano terra degli edifici; detti locali, di altezza massima interna non superiore a m. 2,40, non rientrano nel conteggio della volumetria né nel numero massimo di piani fuori terra e la loro altezza netta interna è considerata in deroga rispetto all'altezza massima consentita dalle schede normative di cui all'art.35 delle presenti NTA; in tal caso, particolare attenzione dovrà essere riposta al problema dell'accessibilità ai piani superiori: qualora non sia previsto un ascensore, la scala dovrà avere caratteristiche tali da consentire il posizionamento di un montascale per sedia a ruote.

Gli impianti tecnologici siano progettati e realizzati preferibilmente in modo tale da non impegnare i primi cm. 100 dal piano campagna.

7. Per gli ambiti compresi in **CLASSE III b β 1**:

In detti ambiti sono ammessi, con le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle tabelle di cui all'art. 36.6, gli interventi edilizi, previsti dai precedenti articoli da art.1 ad art.35 delle NTA: interventi di recupero dei fabbricati esistenti, ossia demolizione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti, ristrutturazione urbanistica; sono ammessi i limitati interventi di nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale o per l'insediamento di attività economiche, previsti dal PRGC vigente e non ancora realizzati, subordinati al rispetto delle prescrizioni precisate nelle tabelle normative.

Si esclude la realizzazione di locali interrati, salvo quanto previsto all'art.36.5 comma 5, **sino alla realizzazione delle opere di consolidamento e/o regimazione idraulica**; in alternativa alla realizzazione dei locali interrati è ammessa la costruzione di locali non abitabili, a destinazione deposito e/o autorimessa, al piano terra degli edifici; detti locali, di altezza massima interna non superiore a m. 2,40, non rientrano nel conteggio della volumetria né nel numero massimo di piani fuori terra e la loro altezza netta interna è considerata in deroga rispetto all'altezza massima consentita dalle schede normative di cui all'art.35 delle presenti NTA; in tal caso, particolare attenzione dovrà essere riposta al problema dell'accessibilità ai piani superiori: qualora non sia previsto un ascensore, la scala dovrà avere caratteristiche tali da consentire il posizionamento di un montascale per sedia a ruote. In alternativa alla realizzazione di locali non abitabili al piano terra, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati per la medesima destinazione, anche per le nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) superficie massima pari a mq.1,00 ogni mq.3,00 di superficie utile abitabile a fini residenziali
- b) possono essere elevati a confine esclusivamente previa stipula di convenzione tra le proprietà contigue
- c) se non costruiti a confine debbono rispettare da questi una distanza

pari o superiore a m.5,00

- d) non debbono superare in altezza, all'estradosso della copertura, se piana, di m.2,70
- e) se distaccati dal fabbricato principale, debbono distare da questo almeno m.6,00, se dotati di accesso prospettante su fabbricato, ed, in ogni caso, almeno m.3,00: non sono comunque tenuti al rispetto di quanto prescritto all'art.12.4
- f) sono ammesse coperture inclinate ai fini di un migliore ed adeguato inserimento ambientale; in tal caso l'altezza massima all'intradosso del colmo dovrà essere contenuta entro m.3,50 (con limite all'imposta di m.2,50)
- g) materiali, tipologie, finiture, tinte debbono rispondere a criteri di corretto inserimento ambientale sia nel lotto sia nei confronti del contesto
- h) le superfici illuminanti massime consentite devono essere inferiori a 1/20 della superficie in pianta, con mq.1,00 di superficie illuminante sempre consentita
- i) possono coprire al massimo il 20% dell'area del lotto al netto delle altre superfici coperte.

Sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti - se ammissibili in base ad altri articoli delle presenti NTA - qualora il nuovo fabbricato sia costruito tenendo conto delle problematiche idrogeologiche evidenziate negli studi dei geologi ed allegati alla presente variante n.15.

8. Le opere di consolidamento e/o regimazione idraulica, di cui al precedente comma, dovranno essere tali da comportare una significativa riduzione del rischio in relazione alle problematiche evidenziate nella tabella *"Aree edificate in settori a pericolosità geologica elevata"* contenuta nella *"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"* e tenuto conto di quanto richiesto dalla lett. prot. n. 1208/LAP del 29/11/2000 degli Assessorati all'Ambiente ed all'Urbanistica della Regione Piemonte.

Gli eventuali locali interrati, quando potranno essere realizzati, dovranno essere supportati da studio redatto da tecnico abilitato che ne certifichi la compatibilità con il livello di massima escursione della falda freatica.

Gli impianti tecnologici dovranno essere progettati e realizzati preferibilmente in modo tale da non impegnare i primi 100 cm. dal piano campagna.

9. Per gli ambiti in **CLASSE III b β 2:**

In detti ambiti sono ammessi, con le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle tabelle di cui all'art. 36.6, gli interventi edilizi, previsti dai precedenti articoli da art.1 ad art.35 delle NTA: interventi di recupero dei fabbricati esistenti, ossia demolizione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti; sono ammessi i limitati interventi di nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale o per l'insediamento di attività economiche, previsti dal PRGC vigente e non ancora realizzati, subordinati al rispetto delle prescrizioni precisate nelle tabelle normative.

Si esclude la realizzazione di locali interrati, **sino alla realizzazione delle opere di consolidamento e/o regimazione idraulica**; in alternativa alla realizzazione dei locali interrati è ammessa la costruzione di locali non abitabili, a destinazione deposito e/o autorimessa, al piano terra degli edifici; detti locali, di altezza massima interna non superiore a m. 2,40, non rientrano nel conteggio della volumetria né nel numero massimo di piani fuori terra e la loro altezza netta interna è considerata in deroga rispetto all'altezza massima consentita dalle schede normative di cui all'art.35 delle presenti NTA; in tal caso, particolare attenzione dovrà essere riposta al problema dell'accessibilità ai piani superiori: qualora non sia previsto un ascensore, la scala dovrà avere caratteristiche tali da consentire il posizionamento di un montascale per sedia a ruote.

In alternativa alla realizzazione di locali non abitabili al piano terra, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati per la medesima

destinazione, anche per le nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) superficie massima pari a mq.1,00 ogni mq.3,00 di superficie utile abitabile a fini residenziali
- b) possono essere elevati a confine esclusivamente previa stipula di convenzione tra le proprietà contigue
- c) se non costruiti a confine debbono rispettare da questi una distanza pari o superiore a m.5,00
- d) non debbono superare in altezza, all'estradosso della copertura, se piana, di m.2,70
- e) se distaccati dal fabbricato principale, debbono distare da questo almeno m.6,00, se dotati di accesso prospettante su fabbricato, ed, in ogni caso, almeno m.3,00: non sono comunque tenuti al rispetto di quanto prescritto all'art.12.4
- f) sono ammesse coperture inclinate ai fini di un migliore ed adeguato inserimento ambientale; in tal caso l'altezza massima all'intradosso del colmo dovrà essere contenuta entro m.3,50 (con limite all'imposta di m.2,50)
- g) materiali, tipologie, finiture, tinte debbono rispondere a criteri di corretto inserimento ambientale sia nel lotto sia nei confronti del contesto
- h) le superfici illuminanti massime consentite devono essere inferiori a 1/20 della superficie in pianta, con mq.1,00 di superficie illuminante sempre consentita
- i) possono coprire al massimo il 20% dell'area del lotto al netto delle altre superfici coperte.

Sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti - se ammissibili in base ad altri articoli delle presenti NTA - qualora il nuovo fabbricato sia costruito tenendo conto delle problematiche idrogeologiche evidenziate negli studi dei geologi ed allegati alla presente variante n.15.

**L'esistenza di tali aree deve essere tenuta in particolare considerazione nel Piano Comunale di Protezione Civile.**



10. Le opere di consolidamento e/o regimazione idraulica, di cui al precedente comma, dovranno essere tali da comportare una significativa riduzione del rischio in relazione alle problematiche evidenziate nella tabella *"Aree edificate in settori a pericolosità geologica elevata"* contenuta nella *"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"* e tenuto conto di quanto richiesto dalla lett. prot. n. 1208/LAP del 29/11/2000 degli Assessorati all'Ambiente ed all'Urbanistica della Regione Piemonte.

Gli eventuali locali interrati, quando potranno essere realizzati, dovranno essere supportati da studio redatto da tecnico abilitato che ne certifichi la compatibilità con il livello di massima escursione della falda freatica.

11. Per gli ambiti in **CLASSE III b γ**:

In detti ambiti sono ammessi, con le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle tabelle di cui all'art. 36.6, gli interventi edilizi, previsti dai precedenti articoli da art.1 ad art.35 delle NTA, **limitatamente** alla demolizione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (se non esplicitamente esclusa nelle tabelle di cui al successivo art. 36.6 delle presenti NTA); si escludono, quindi, gli interventi di nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale o per l'insediamento di attività economiche e/o ampliamenti, in termini di incremento volumetrico; sono, invece, ammessi gli interventi di recupero dei volumi esistenti, compresi i sottotetti, per i quali sono ammissibili gli ampliamenti massimi di cui all'art.3.20 lettera "g" delle presenti NTA.

La nuova costruzione è ammessa esclusivamente in relazione alla demolizione di fabbricati esistenti nell'ambito Brs21, n quanto la demolizione è finalizzata alla realizzazione di una nuova rotonda su un asse viario di intenso traffico.

Le opere di consolidamento e/o regimazione idraulica dovranno essere tali da comportare una significativa riduzione del rischio in relazione alle problematiche evidenziate nella tabella *"Aree edificate in settori a*

*pericolosità geologica elevata" contenuta nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e tenuto conto di quanto richiesto dalla lett. prot. n.1208/LAP del 29/11/2000 degli Assessorati all'Ambiente ed all'Urbanistica della Regione Piemonte.*

E' vietata la realizzazione di locali interrati.

Gli impianti tecnologici dovranno essere progettati e realizzati preferibilmente in modo tale da non impegnare i primi 100 cm. dal piano campagna.

**L'esistenza di tali aree deve essere tenuta in particolare considerazione nel Piano Comunale di Protezione Civile**, con particolare riferimento a quelle poste su conoide attiva.

In considerazione del fatto che la normativa connessa con la pericolosità idrogeologica si esplicita in parte sulla carta di sintesi ed in parte nelle presenti NTA, si specifica che vale in ogni caso la norma più cautelativa.

**ART. 36.3 - Norme generali per le aree ricadenti in fascia A ed in fascia B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e nelle aree interessate da condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (Autorità di bacino del Po)**

Tutto il territorio del Comune di Avigliana, compreso nelle fasce "A" e "B"

ed esterno alla perimetrazione del centro edificato ex art.18 L. 22/10/1971 n.865, è considerato, ai fini dell'applicazione dell'art. 16 comma 1 del PSFF, soggetto a vincolo speciale di tutela idrogeologica.

Nella fascia "A" sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, salvo che migliorino le condizioni di deflusso delle acque
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere
- c) le coltivazioni arboree non permanenti e arboree per una ampiezza di m.10 dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Nella fascia "B" sono vietate:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente
- b) l'installazione di impianti di smaltimento di rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Nella fascia "A" non è ammessa la realizzazione di recinzioni; nella fascia "B" le recinzioni, se consentite dalle norme relative agli ambiti normativi, devono essere realizzate completamente "a giorno", con cordolo interrato.

Nell'area "Ee" del Torrente Messa, classificata in **CLASSE III b β 2** e/o in

fascia di rispetto del Torrente stesso (si veda l'art.36.4), valgono anche le norme di cui all'art.9 del PAI adottato con Delibera n.18/2001 del 26/4/2001 da parte dell'Autorità di bacino del fiume Po.

Nelle aree di conoide attivo non protetta "Ca" (zona Bertassi e C. Dino), classificate in parte in **CLASSE III b y** ed in parte in **CLASSE III** valgono anche le norme di cui all'art.9 del PAI adottato con Delibera n.18/2001 del 26/4/2001 da parte dell'Autorità di bacino del fiume Po.

#### **ART. 36.4 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali ed artificiali**

Ai sensi dell'art.29 della L.R. n.56/1977 s.m.i. e dell'art.96 lettera f) del T.U. n.523/1904, ad integrazione di quanto prescritto dall'art.12.2 delle presenti NTA, tenuto conto degli studi geologici citati al precedente art.36.1, ed in particolare della Tavola 4.3.4, si prescrive quanto segue:

- fasce di rispetto del fiume Dora Riparia m.100
- fasce di rispetto del Torrente Messa m.50
- fasce di rispetto del canale Naviglia m.10, riducibile a m.5 qualora, nel lotto immediatamente a valle ed in quello immediatamente a monte, del lotto di intervento, l'allineamento dei manufatti esistenti sia inferiore a m.10
- fasce di rispetto di altre acque, facenti parte dell'Elenco delle acque pubbliche, m.10, riducibile a m.5 qualora, nel lotto immediatamente a valle ed in quello immediatamente a monte, del lotto di intervento, l'allineamento dei manufatti esistenti sia inferiore a m.10
- fasce di rispetto di canali e corsi d'acqua naturali ed artificiali di pianura m.10 all'esterno delle aree edificate; m.3 all'interno delle aree edificate
- fasce di rispetto di canali e corsi d'acqua naturali ed artificiali di collina m.15 all'esterno delle aree edificate; m.5 all'interno delle aree edificate.

All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti:

- a) gli impianti e le infrastrutture per il trasporto di energia, di fluidi, di informazione, che non impediscano l'accessibilità e percorribilità della fascia di rispetto;
- b) le opere necessarie alla regimazione ed alla manutenzione dei rii;
- c) le opere che non impediscano la accessibilità e percorribilità della fascia

- di rispetto, quali parcheggi, aree verdi, impianti sportivi all'aperto, viabilità;
- d) i manufatti interrati;
  - e) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - f) le opere necessarie per il transito dei mezzi agricoli.

I corsi d'acqua segnalati quali "temporanei", ossia linee di deflusso di acque meteoriche, non determinano fasce di rispetto: la loro esatta ubicazione deve essere certificata da tecnico abilitato in sede di progetto di trasformazione dei luoghi; il progetto dovrà altresì dimostrare le modalità con cui si è tenuto conto della loro presenza a tutela del corretto deflusso delle acque medesime, della stabilità dei versanti e delle aree poste a valle dell'intervento stesso.

Le fasce relative alle acque pubbliche vanno individuate scegliendo quelle più ampie incrociando le fasce per le acque pubbliche con quelle per le acque di pianura e le fasce delle acque pubbliche con quelle delle acque di collina.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovranno essere misurate a partire dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno del rilevato spondale o dal ciglio superiore dell'orlo di scarpata naturale. Per i tratti intubati dette fasce dovranno essere misurate a partire dal perimetro più esterno del manufatto o dei manufatti.

I corsi d'acqua segnalati quali temporanei, ossia linee di deflusso/impluvio di acque meteoriche in cui è indicata la fascia di rispetto vale quanto segue: la loro esatta ubicazione deve essere certificata da tecnico abilitato in sede di progetto di trasformazione dei luoghi; il progetto dovrà altresì dimostrare le modalità con cui si è tenuto conto della loro presenza a tutela del corretto deflusso delle acque medesime, della stabilità dei versanti e delle aree poste a valle dell'intervento stesso. La fascia si calcola dalla mezzeria.

**ART. 36.5 - Norme a tutela dell'ambiente nel territorio collinare così come perimetrato nella tavola 4.3.3**

Il citato articolo riguarda tutti i corsi d'acqua tracciati sulla tav. 4.3.4 ed indicati nella relativa legenda come "corsi d'acqua naturali" (due voci: linea blu continua, linea blu discontinua), i quali sono ubicati all'interno del territorio collinare così come perimetrato nella tav. 4.3.3.

1. A tutti i corsi d'acqua collinari siano essi di proprietà pubblica o privata,

incluse le zone di testata, devono essere applicate le seguenti disposizioni:

a) è fatto divieto di intubare o modificare il regime idrologico dei rii collinari e in particolare:

- restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura;
- modificare l'assetto del letto mediante discariche e/o accumulo di inerti;
- deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rii.

b) Le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua devono essere realizzate mediante manufatti tipo ponti da preferire rispetto a manufatti tubolari (o ad altra sezione scatolare chiusa): in ogni caso si dovrà garantire che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena.

Tali verifiche devono comunque raddoppiare i valori delle portate liquide, al fine di considerare l'eventuale trasporto solido.

La larghezza dell'opera non deve essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria.

2. In occasione di interventi di trasformazione edilizia e dello stato dei luoghi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) l'intervento deve essere subordinato ad un progetto supportato da indagini relative alla regimazione delle acque piovane (compresi gli interventi che riguardano coperture) ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati

b) devono essere eseguiti inoltre studi geologici, che dimostrino la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica locale; il progetto, supportato da idonea verifica di stabilità del terreno, deve dimostrare che la stabilità dello stesso risulta mantenuta e/o migliorata ad intervento finito; il tutto deve essere verificato in sede di collaudo

c) devono essere accuratamente progettate, eseguite e collaudate le opere relative alla regimazione delle acque, in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto di intervento siano correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali o nei canali all'uopo realizzati (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di

ruscellamento superficiale)

- d) il progetto deve, col supporto di una accurata indagine geologica, dimostrare che il sito, oggetto di intervento, è sicuro, rispetto ai dissesti, che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti (in ottemperanza di quanto disposto dal D.M. 11/03/1988).

Quanto suelencato deve essere accuratamente documentato, con elaborati predisposti da tecnici abilitati, in sede di presentazione del progetto ed in sede di comunicazione della fine lavori, a cui deve essere allegato certificato.

3. Gli interventi di trasformazione edilizia o ambientale (anche delle aree esterne) dovranno sempre consentire il massimo mantenimento della morfologia esistente, adattando la progettazione alle condizioni puntuali.

Saranno da evitare realizzazioni di manufatti con andamento trasversale alle linee di deflusso, o che possano, comunque rappresentare impedimento al deflusso, delle acque meteoriche.

Saranno da ricercare - utilizzando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica - soluzioni progettuali che consentano il migliore inserimento possibile delle opere da realizzare nel contesto, tenuto conto della morfologia del terreno, del sistema di deflusso delle acque meteoriche, del patrimonio vegetazionale.

4. La realizzazione degli interventi di costruzione ovvero di manutenzione delle strade comunali, vicinali e private deve rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) nei tratti delle strade con pendenza superiore al 5 % siano predisposte briglie trasversali per la riduzione della velocità di scorrimento delle acque piovane, il cui scarico è trattato con le seguenti modalità:
  - raccolto in canalette e quindi avviato all'impianto di fognatura bianca;
  - disperso su campi inerbiti ovvero su suoli ad elevata densità vegetazionale.
- b) le scarpate a monte ed a valle, ove esistenti, siano rinforzate mediante la rivegetazione naturale (tappeti erbosi, cespugli, arbusti, georeti di origine vegetale, etc.) ovvero con opportune tecniche di ingegneria naturalistica.

5. Le opere di sbancamento, nel rispetto delle norme di cui ai commi precedenti, sono realizzabili, previa progettazione e realizzazione di opere, preferibilmente riconducibili all'ingegneria naturalistica, a monte ed a valle dello

sbancamento stesso, atte ad evitare fenomeni di dissesto: dette opere non si devono realizzare qualora un tecnico abilitato certifichi che esse non sono necessarie.

Nelle aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica **III b β 1** è ammessa la realizzazione di locali seminterrati aventi almeno una parete libera affacciante su piano di campagna o su terrazzamento.

#### **ART. 36.6 - Prescrizioni specifiche relative a ciascun ambito urbanistico**

Si intendono di seguito richiamati gli adempimenti di cui alla D.G.R. 17.11.03 n. 61-1017, in particolare i punti 5. e 6.

Nell'Allegato n. 5 alle presenti norme Parte Prima sono riportate, sotto forma di Tabelle, le prescrizioni normative di carattere geologico per i diversi ambiti, eccetto che per gli ambiti Brs, Br, Ars, Ar, Bpr5, Cb29, Cr2, Cc80, B4i, Fip2a, Ct1, Ct3, Fip6, Fip8, Eb.

Nell'Allegato n. 6 alle presenti norme Parte Prima sono riportate le prescrizioni normative di carattere geologico per gli ambiti Brs, Br, Ars, Ar, Bpr5, Cb29, Cr2, Cc80, B4i, Fip2a.

Nell'Allegato n. 7 alle presenti norme Parte Prima sono riportate le prescrizioni normative di carattere geologico per gli ambiti Ct1, Ct3, Fip6, Fip8, Eb.