

COMUNE DI

**TORRAZZA**



**PIEMONTE**

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i

# P.R.G.C.

Approvato con D.G.R. n. 87-3854 del 04/02/1991  
e successivamente modificato con Variante approvata  
con D.G.R. n. 7-2530 del 26/03/2001



Progetto

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**  
ARCHITETTURA URBANISTICA  
Corso Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Il Sindaco

Massimo Rozzino

Il Segretario comunale

Filadelfo Curcio

Il Responsabile del Procedimento

Maria Cristina Donati

Data elaborato:

## Norme Tecniche di Attuazione

testo coordinato con le seguenti varianti: Variante 1 (DCC 23 del 12/09/2001), Variante 2 (DCC 30 del 30/11/2001), Variante 3 (DCC 36 del 16/12/2002), Variante 4 al PEEP (Nota Regione Piemonte prot. n. 19617/19.09 PPU del 14/12/2004 e DCC 7 del 31/01/2005), Variante 5 (DGR 29-15317 del 13/06/2005), Variante 6 (DCC 18 del 09/06/2006) Variante 7 (DCC 18 del 12/05/2007), Variante 8 (DCC 2 del 05/04/2014), Variante 9 (DCC 23 del 30/05/2009), Variante 10 (DCC 29 del 08/07/2010), Variante 11 (DGR 19-2815 del 07/11/2011)



<b>TITOLO I.....</b>	<b>1</b>
<b>NORME GENERALI</b>	<b>1</b>
<b>Art. 1 Obiettivi e criteri informativi del Piano.</b>	<b>1</b>
<b>Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme</b>	<b>2</b>
<b>Art. 3 Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale</b>	<b>5</b>
<b>Art. 4 Definizioni e prescrizioni generali</b>	<b>6</b>
<b>Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione</b>	<b>12</b>
<b>Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale, Struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.) ed equiparati pubblici esercizi (D.G.R. 8/02/2010, n° 85-13268)</b>	<b>13</b>
<b>TITOLO II.....</b>	<b>18</b>
<b>Classificazione delle attività e degli usi del suolo</b>	<b>18</b>
<b>Art. 7 Classi delle attività e degli usi del suolo</b>	<b>18</b>
<b>Art. 8 Classe r: usi residenziali</b>	<b>19</b>
<b>Art. 9 Classe p: attività per la produzione di beni</b>	<b>20</b>
<b>Art. 10 Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere</b>	<b>21</b>
<b>Art. 11 Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati</b>	<b>22</b>
<b>Art. 12 Classe e: attività estrattive agricole e forestali</b>	<b>24</b>
<b>TITOLO III .....</b>	<b>25</b>
<b>Classificazione dei tipi di intervento</b>	<b>25</b>
<b>Art. 13 Riferimenti legislativi</b>	<b>25</b>
<b>Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)</b>	<b>26</b>
<b>Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)</b>	<b>28</b>
<b>Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RC)</b>	<b>30</b>
<b>Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)</b>	<b>32</b>
<b>Art. 18 Ampliamento edilizio (AE)</b>	<b>33</b>
<b>Art. 19 Sostituzione edilizia (SE)</b>	<b>34</b>
<b>Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)</b>	<b>35</b>
<b>Art. 21 Completamento (CO)</b>	<b>36</b>
<b>Art. 22 Nuovo impianto (NI)</b>	<b>37</b>
<b>TITOLO IV.....</b>	<b>38</b>
<b>Suddivisione del territorio comunale in zone e aree urbanistiche - prescrizioni</b>	<b>38</b>
<b>Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche</b>	<b>38</b>

Art. 24	Classificazione delle zone urbanistiche	39
Art. 25	Classificazione delle aree urbanistiche	40
Art. 26	Prescrizioni per l'insediamento urbano avente carattere ambientale - I.U.A.	41
Art. 27	Prescrizioni per le zone consolidate residenziali di recente edificazione - BR.I	48
Art. 28	Prescrizioni per le zone consolidate residenziali di impianto unitario - BR.II	49
Art. 29	Prescrizioni per le zone consolidate residenziali - BR.III	50
Art. 30	Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto rurale in ambito urbano - BR.IV	52
Art. 31	Prescrizioni per le zone destinate ad attività artigianali e produttive esistenti - BD	54
Art. 32	Prescrizioni per le zone destinate ad attività miste, artigianali e commerciali, in area di riordino - DM	57
Art. 33	Prescrizioni per le zone destinate ad attività artigianali e produttive di nuovo impianto - DA	59
Art. 34	Prescrizioni per le zone destinate alla distribuzione di carburante - IC	61
Art. 35	Prescrizioni per le zone di trasformazione a prevalente destinazione terziaria-commerciale - TT	62
Art. 36	Prescrizioni per le zone di trasformazione a prevalente destinazione residenziale - TR	65
Art. 37	Prescrizioni per le zone residenziali di completamento - CR.I	67
Art. 38	Prescrizioni per le zone residenziali di nuovo impianto - CR.II	69
Art. 39	Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) - SP.I	72
Art. 40	Prescrizioni per le zone destinate ad attività private di interesse collettivo - SP.II	75
Art. 41	Prescrizioni per la zona destinata all'estrazione e alla lavorazione di materiali terrosi e lapidei - DC	77
Art. 41bis	Prescrizioni per la zona per le attività produttive, logistiche e di servizio alla produzione - DLS	78
Art. 42	Prescrizioni per i complessi agricoli in margine alla zona urbana - EP	80
Art. 43	Prescrizioni per le zone destinate ad attività agricole - EE.I	82
Art. 44	Prescrizioni per le zone destinate ad attività di coltura legnosa finalizzate al recupero ambientale - EE.II	85
Art. 44bis	Prescrizioni per le zone destinate ad attività agricole, in attuazione del Piano d'Area del Parco Fluviale deL Po – EE.A3	86
Art. 45	Prescrizioni per le zone soggette a recupero ambientale - ER	87
Art. 46	Prescrizioni per le zone destinate a verde privato - VP	88
Art. 47	Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private	89
<b>TITOLO V .....</b>		<b>91</b>
<b>Tutela ambientale Tracciati e fasce di rispetto stradali e ferroviarie</b>		<b>91</b>
Art. 48	Tracciati e sezioni stradali	91
Art. 49	Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche	94
Art. 50	Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali	97

<b>Art. 51</b>	<b>Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale e ferroviario</b>	<b>98</b>
<b>Art. 52</b>	<b>Fasce di rispetto di torrenti e canali</b>	<b>99</b>
<b>Art. 53</b>	<b>Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico (carta di sintesi)</b>	<b>100</b>
<b>Art. 53bis</b>	<b>Zone vincolate dal Piano stralcio fasce fluviali</b>	<b>104</b>
<b>Art. 53ter</b>	<b>Prescrizioni idrogeologiche</b>	<b>105</b>
<b>Art. 54</b>	<b>Beni culturali e ambientali. Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali</b>	<b>106</b>
<b>Art. 54bis</b>	<b>Disposizioni di carattere ambientale</b>	<b>108</b>
<b>Art. 54ter</b>	<b>La zonizzazione acustica ai sensi dell'Art. 5, comma 3 della L.R. 52/2000.</b>	<b>111</b>
<b>TITOLO VI.....</b>		<b>112</b>
<b>NORME TRANSITORIE E FINALI</b>		<b>112</b>
<b>Art. 55</b>	<b>Piani esecutivi, concessioni ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.</b>	<b>112</b>
<b>Art. 56</b>	<b>Deroghe</b>	<b>113</b>

## Chiave di lettura:

con il carattere Times New Roman blu sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti dalla presente Variante strutturale 8 progetto preliminare;

con il carattere ~~Times New Roman blu~~ ~~barrato~~ sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la presente Variante strutturale 8 progetto preliminare.

con il carattere Times New Roman verde sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti dalla presente Variante strutturale 8 progetto Definitivo;

con il carattere ~~Times New Roman verde~~ ~~barrato~~ sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la presente Variante strutturale 8 progetto Definitivo.

con il carattere Times New Roman grigio e ~~Times New Roman grigio~~ ~~barrato~~ sono evidenziate le sigle sostituite a seguito di modifiche apportate all'art. 4 della Variante Strutturale 8.

con il carattere Times New Roman azzurro sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante 1;

con il carattere ~~Times New Roman azzurro~~ ~~barrato~~ sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la presente Variante 1.

con il carattere Times New Roman azzurro sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante 2;

con il carattere ~~Times New Roman azzurro~~ ~~barrato~~ sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la presente Variante 2.

con il carattere Times New Roman viola sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante 5;

con il carattere ~~Times New Roman viola~~ ~~barrato~~ sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la presente Variante 5.

con il carattere Times New Roman arancione sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante 6;

con il carattere ~~Times New Roman arancione~~ ~~barrato~~ sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la presente Variante 6.

con il carattere Times New Roman rosso sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante 11;

con il carattere ~~Times New Roman rosso~~ ~~barrato~~ sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la Variante 11.

# **TITOLO I**

## **NORME GENERALI**

### **Art. 1 Obiettivi e criteri informativi del Piano.**

Il presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) deve essere inteso come revisione di quello vigente, approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 87-3851 in data 04/02/1991; esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le norme di cui all'Art. 17 della legge urbanistica regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni (l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.).

Gli obiettivi ed i contenuti del presente piano sono specificati nella Relazione in coerenza con quanto indicato dagli Artt. 11 e 12 del Titolo III della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e le tavole di progetto (P2 e P3) hanno carattere prescrittivo. La loro interpretazione e l'ambito di applicazione devono essere ricondotti agli obiettivi generali espressi dalla Relazione Illustrativa ed al contesto progettuale espresso dagli elaborati di ricerca propedeutici alle scelte di piano ed alle tavole di progetto.

La Relazione Illustrativa non riveste soltanto un valore descrittivo, bensì indica l'interpretazione ufficiale delle Norme e degli elaborati grafici e orienta l'applicazione delle leggi e del quadro esterno al P.R.G.

## **Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme**

Le norme da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale, ai sensi dell'Art. 1 legge 28 gennaio 1977 n° 10 (L. 10/77) e dell'Art. 48 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute oltre che nelle tavole di piano, negli articoli delle presenti norme, nei Quadri Sinottici e nelle Schede d'Area.

Le norme si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e specifico. In particolare:

- a) gli articoli compresi nei Titoli I, II, III, V, contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del piano;
- b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale;
- c) le Tabelle Normative riportate alla fine degli articoli del Titolo IV contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica, così come individuate all'Art. 24, e per ognuna delle (o per ogni insieme omogeneo di) aree urbanistiche individuate all'Art. 25. Esse correlano, per ogni zona o area urbanistica, le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità d'intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazioni d'uso rispetto a quella esistente alla data di adozione del progetto preliminare ed eventuali prescrizioni specifiche;
- d) i Quadri Sinottici contengono i principali dati dimensionali di ciascuna zona e area urbanistica; essi riguardano dati di progetto e dati dello stato di fatto. Qualora si riferiscano a quantità esistenti (aree o edifici), essi garantiscono un rilevante grado di esattezza in quanto derivano dalla trasposizione informatizzata delle tavole catastali e dalla misurazione diretta (alla scala 1:1500), tramite programma informatico, delle dimensioni degli edifici o delle aree. Tuttavia essi hanno valore indicativo e non prescrittivo e devono essere verificati in sede di concessione edilizia o di piano attuativo, sulla base delle effettive consistenze catastali o di un rilievo asseverato;
- e) le Schede di Area contengono, per alcune particolari aree urbanistiche, le prescrizioni specifiche relative alla disciplina dell'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata l'attuazione degli interventi.  
Le Schede possono comprendere anche ipotesi di organizzazione territoriale e di composizione urbanistica che devono essere tenute presenti nella predisposizione degli strumenti attuativi che sovrintendono agli interventi, ma che non assumono valore prescrittivo, sempre che l'Amministrazione Comunale non voglia assegnare loro valore di "progetti-guida", di cui all'Art. 6, lettera E) con apposita e specifica deliberazione anche successiva alla approvazione del P.R.G..

Dall'insieme dei documenti precedentemente citati ai punti a), b), c), d) e) derivano sostanzialmente regole riguardanti i seguenti dati di progetto:



- f) le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
- g) il dimensionamento dell'intervento edilizio e urbanistico;
- h) i tipi di intervento ammessi;
- i) gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
- l) la modalità d'intervento.

Ognuno dei suddetti documenti è riferito alle aree libere, agli edifici esistenti e in progetto o a loro parti.

L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica (punto f) non esaurisce ovviamente l'intero universo delle possibili attività che si potrebbe in futuro richiedere di insediare. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione Comunale è lasciata la facoltà di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

Qualora il dimensionamento edilizio-urbanistico, di cui al punto g), debba fare riferimento a quantità già esistenti (di aree o di edifici) la misura puntuale presentata dal richiedente al momento della concessione edilizia o della formazione del piano esecutivo prevale su quella sintetica riportata eventualmente dal P.R.G. nei Quadri Sinottici, ma spetta all'Amministrazione Comunale la facoltà di verificarne direttamente ed accettarne la validità.

Gli interventi consentiti sugli edifici, o parti di essi, in cui siano presenti attività o si intendano mantenere attività in contrasto con quelle previste dalle relative Tabelle Normative, sono limitati ai seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo.

Previsioni specifiche per particolari zone o aree urbanistiche prevalgono sulle indicazioni generali espresse al comma precedente.

Ai fini della corretta applicazione delle norme e con riferimento agli elaborati del P.R.G. elencati al successivo Art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale i seguenti elaborati: le tavole di progetto P.2 e P.3, le Schede d'Area ed i Quadri Sinottici limitatamente agli indici ed alle quantità di progetto, le Norme Tecniche di Attuazione, mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo e interpretativo dei precedenti.

Laddove la medesima parte del territorio è rappresentata da elaborati a scale diverse, prevalgono (ma non si sostituiscono) le indicazioni a scala superiore rispetto a quelle a scala inferiore.

In particolare le prescrizioni fornite dalle tavole di progetto P2 in scala 1:1500 per l'Insediamento Urbano di carattere Ambientale riguardano esclusivamente le destinazioni d'uso

consentite per gli edifici e le aree in tale ambito comprese (ivi compresi i vincoli riguardanti le aree per servizi pubblici) mentre le prescrizioni fornite dalle tavole P3 in scala 1:500, riguardano i tipi e le modalità d'intervento.

### **Art. 3 Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale**

Si precisa che l'intera cartografia del nuovo P.R.G., aggiornata al 5 giugno 1995, è stata prodotta attraverso trasposizione informatizzata delle tavole catastali.

Gli elaborati del nuovo P.R.G. comprendono:

- la Relazione Illustrativa;
- gli Allegati Tecnici, comprendenti:
  - AT. 1 - Atlante delle destinazioni d'uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali, estrattivi, vincoli e proprietà pubbliche, relativo alle seguenti parti del territorio:
    - . AT. 1A Territorio extraurbano - Scala 1:5000
    - . AT. 1B/n Territorio urbano - Scala 1:1500
  - AT. 2 -Urbanizzazioni primarie a rete - Scala 1:1500
  - AT. 3 -Rilievo filologico congetturale dell'insediamento urbano avente carattere ambientale - Scala 1:500
- le Tavole di progetto così suddivise:
  - P.1 - planimetria sintetica del e fasce marginali dei comuni contermini - Scala 1:25000
  - P.2/1-3-7 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.2/2 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.2/4-8 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.2/5 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.2/6 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.2/9 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.2/10 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.2/11 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.2/12 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.2/13 - Planimetria di progetto: Territorio extraurbano – Scala 1:1500;
  - P.3/1 – Insediamento Urbano di carattere Ambientale – Scala 1:500;
  - P.4 - planimetria di progetto: localizzazione delle osservazioni - Scala 1:5000
  - P5 Planimetria di progetto: tavola riassuntiva – Scala 1:5000
- le Schede d'Area;
- i Quadri Sinottici delle aree urbanistiche;
- le Norme Tecniche di Attuazione.

Gli Elaborati Geologici:

Relazione Geologico Tecnica

Carta Geomorfologica e dei dissesti Idrogeologici – Planimetria. - Scala 1:10000

Carta di sintesi e dell'Edificabilità – Planimetria. – Scala 1:10000

## **Art. 4 Definizioni e prescrizioni generali**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni.

Per le definizioni di cui ai punti 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio approvato.

1- Zona urbanistica:

parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da un'omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee.

2- Area urbanistica:

parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da un'omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.

3- Destinazioni d'uso:

insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica.

Le prescrizioni generali e le Tabelle Normative, relative ad ogni zona o area urbanistica, indicano la destinazione d'uso ammessa per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono di norma ammissibili i cambi di attività all'interno della gamma prevista; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica, definito al successivo Art. 24, rispetto al quale devono sempre essere valutati sia i "cambi di destinazione d'uso" sia le destinazioni d'uso proposte eventualmente da nuovi impianti. Per questi ultimi, in particolare, laddove l'intervento comprenda un'intera area urbanistica, la destinazione d'uso caratterizzante gli insediamenti, definiti al 2° comma dell'Art. 24 2° comma, devono essere presenti nella misura di almeno il 60% della intera capacità insediativa dell'area urbanistica.

Le prescrizioni specifiche o puntuali di zona o di area urbanistica possono tuttavia limitare tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure in relazione a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento.

In questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.

4- Tipi di intervento:

sono quelli definiti dall'Art.13 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti norme.

Ove non modificate dalle citate specificazioni, le opere consentite per ciascun tipo di intervento sono quelle derivanti dalle correnti e consolidate interpretazioni delle leggi in materia.

5- Modalità di intervento:

insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G..

Sono generalmente definiti dal Titolo V della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. con le specificazioni contenute all'Art. 6 delle presenti norme.

6- Organismo edilizio:

edificio o insieme di edifici e di aree ad essi (o, ad esso) pertinenti, oggetto di un unico progetto edilizio, o di successivi progetti edilizi, che hanno col tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, avuta anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà.

Nella accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistemate a cortile o a giardino ad esso pertinenti, i bassi fabbricati o i fabbricati secondari esistenti nel cortile stesso.

7- Insieme sistematico di opere edilizie:

insieme di opere riguardanti la costituzione statica, funzionale, impiantistica e compositiva dell'edificio, comprese in un unico progetto edilizio.

8- Superficie territoriale (S.T.St):

~~somma delle superfici fondiarie (S.F.) destinate alla costruzione e delle superfici riservate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in progetto. Essa è espressa in metri quadrati (mq).~~

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

9- Superficie fondiaria (S.F. Sf):

~~superficie edificabile che normalmente rimane di proprietà del concessionario, una volta cedute le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Essa è espressa in metri quadrati (mq).~~

~~Le concessioni edilizie possono fare di norma riferimento alle sole superfici fondiarie appartenenti alla medesima zona urbanistica.~~

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

10- Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) Superficie utile lorda della costruzione (Sul):

~~somma di tutte le superfici coperte (al lordo delle murature), così come definite al successivo punto 11, ai vari piani o soppalchi di interpiano dell'edificio.~~

~~In caso si debba ricondurre ad un valore di S.L.P. una dimensione volumetrica preesistente, più facilmente misurabile in metri cubi, tale valore si ottiene dividendo la volumetria effettiva per il valore convenzionale di 3.~~

~~Sono compresi nel calcolo della S.L.P.:~~

- ~~a) i sottotetti abitabili per le parti aventi un'altezza media non inferiore a m 2,70 (per i locali principali) e m 2,40 (per i locali di servizio) ed un'altezza minima di m 2;~~
- ~~b) i sottosuoli abitabili o agibili qualora vi si svolga un'attività, non solo accessoria, consentita dalle Tabelle Normative per la zona o per l'area di appartenenza;~~
- ~~e) le autorimesse private costruite fuori terra oltre le dimensioni e le caratteristiche specifiche di cui all'Art. 47;~~

~~Sono esclusi dal calcolo della S.L.P.:~~

- ~~d) i porticati e le aree "a pilotis", anche se chiusi da vetrate, purché di uso comune;~~

- e) ~~le logge, i balconi, le terrazze, le tettoie, i fienili, le travate e gli spazi ad esse assimilabili con murature perimetrali estese a non più di 2/3 del loro perimetro. Nel caso detti spazi preesistenti presentino altezze di interpiano superiori a m 4,50 (con superfici perimetrali chiuse estese a più di 2/3 dell'intero perimetro) la S.L.P. ha un valore virtuale, ottenuto dividendo il volume effettivo per il valore convenzionale di 4,5. Tale norma non si applica agli edifici produttivi per i quali la S.L.P. è quella reale;~~
- f) ~~le superfici adibite a cantine;~~
- g) ~~le superfici adibite a parcheggi e relativi spazi di manovra, sia in sottosuolo sia in soprassuolo, nella misura indicata dalla L. 122/89 e qualora rispettino le caratteristiche fissate all'Art. 47;~~
- h) ~~i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);~~
- i) ~~i vani scala relativi a più unità immobiliari, gli androni, e i vani corsa degli impianti di sollevamento e di quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche.~~

~~Per il calcolo della superficie da escludere dalla S.L.P. totale degli spazi, di cui ai punti precedenti, si fa riferimento alla mezzeria dei muri di separazione con altri locali di cui è da calcolarsi la S.L.P.:~~

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

#### 11- Superficie coperta (S.C. Sc):

~~proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, tettoie, ecc.) aggettanti non più di 1,50 m.~~

~~In caso di maggiore sporgenza, la S.C. sarà conteggiata sull'intera proiezione.~~

~~Le tettoie isolate contano superficie coperta qualora abbiano dimensione superiore a mq 12,00.~~

~~Essa è espressa in metri quadrati (mq).~~

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

#### 12- Rapporto di copertura (R.C. Rc.):

~~incidenza percentuale della Superficie Coperta (S.C.) rispetto alla Superficie Fondiaria (S.F.).~~

~~Essa è espressa in percentuale (%).~~

~~Laddove non diversamente specificato dalle Tabelle Normative o dalle Schede d'Area, il valore di R.C. massimo consentito per gli interventi di nuovo impianto o di ampliamento, in aree esterne a quelle I.U.A. è del 50%, mentre è consentito un incremento del 10% rispetto all'esistente nei restanti tipi di intervento, fermo restando il rispetto del R.E. e dei restanti parametri urbanistici (I.F. e I.T.).~~

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

#### 13- Verde privato:

area privata di pertinenza della costruzione sistemata a verde attrezzato, con presenza di alberature e arbusti. Si considera verde privato anche quello al di sotto del quale siano ricavate

autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da strato di terreno dello spessore minimo di cm 50 atto alla formazione del verde.

14- Parcheggio privato:

per parcheggio privato si intende:

- a) lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'Art. 9 della L. 122/89;
- b) quello per le nuove costruzioni previste dall'Art. 18, L. 765/67 così come modificato dalla L.122/89.

Non sono compresi nella categoria "parcheggi privati" le attività definite all'Art. 11, sotto-classe t7.

15- Altezza delle fronti dei fabbricati (h) Altezza dei fronti della costruzione (Hf):

~~è quella misurata per ciascuna fronte a partire dal livello medio degli spazi perimetrali sistemati immediatamente adiacenti, marciapiedi, cortili o terreno naturale (quale risultante dagli elaborati di progetto presentati in sede di richiesta dei permessi edilizi), fino al punto d'intersezione fra la parete stessa e l'intradosso del solaio di copertura (se a tetto piano) ovvero del piano geometrico orizzontale condotto dal punto più basso del canale di gronda (se a falda inclinata). Verso le "testate" degli edifici con tetto a falda l'altezza della fronte si misura all'intradosso della trave di colmo.~~

~~Per spazio perimetrale sistemato si intende quello risultante dopo l'intervento, rimanendo inteso che il dislivello fra piano di campagna antecedente, l'intervento e quello di progetto non può superare i metri 1,00.~~

~~Le altezze ammissibili sono computate in base a quanto specificato nelle Tabelle Normative di zona o di area urbanistica. E' fatta salva la possibilità di diversa applicazione da parte della Pubblica Amministrazione per gli interventi inseriti nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.~~

~~Non si considerano fronti di un fabbricato le pareti verticali di abbaini e quelle prospettanti su terrazzini purché ricavati entro la sagoma del tetto e separate da intervalli non inferiori al doppio della loro larghezza. Non sono ammessi piani arretrati, oltre l'altezza massima consentita, né terrazzini ricavati nelle falde dei tetti verso spazi pubblici.~~

~~Non rientrano altresì nell'altezza delle fronti le parti di seminterrato (qualora non si verifichi la condizione di cui al precedente punto 10 lettera b) emergenti per non più di 1 metro.~~

~~Per alcune zone urbanistiche (indicate nelle Tabelle) l'altezza delle fronti può essere misurata attraverso il numero di piani o l'altezza massima (sempre indicata nelle Tabelle).~~

~~La conversione fra indicazioni espresse in numero di piani e quelle espresse in metri avviene applicando il parametro 3,0. L'eventuale verifica di conformità fra altezze espresse in numero di piani e altezze espresse in metri deve avvenire con riferimento a pareti interessate da linee di gronda e non a pareti di testata; la presenza di sottotetti abitabili non contribuisce pertanto al computo del numero dei piani consentiti.~~

~~Per gli edifici industriali l'altezza delle fronti è misurata con riferimento alla luce libera calcolata all'intradosso delle travi di copertura.~~

~~I volumi dei locali destinati all'installazione di impianti tecnologici sono esclusi dal computo delle altezze.~~

~~L'altezza è misurata in metri (m).~~

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

- 16- Altezza del fabbricato (H) Altezza della costruzione(H):  
è quella misurata a partire dal livello medio degli spazi perimetrali sistemati, immediatamente adiacenti (marciapiedi, cortili o terreni naturali), fino al piano geometrico orizzontale condotto per il colmo del tetto.  
Salve diverse indicazioni relative alle singole aree urbanistiche, quest'ultimo deve essere compreso all'interno della sagoma teorica ottenuta conducendo un piano geometrico inclinato di 30° a partire da un punto posto all'altezza massima della fronte e aggettante di 70 cm rispetto alla medesima.

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

- 17- Volumetria (V):  
è una quantità virtuale; si ricava moltiplicando la S.L.P. per un'altezza convenzionale di m 3. Essa vale a tutti gli effetti, inclusa la corresponsione degli oneri concessori.

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

- 18- Distanza da fabbricati (D) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds):  
la distanza di qualsiasi oggetto naturale o artificiale da un fabbricato è di norma misurata a partire dalla superficie esterna delle fronti; la distanza è misurata perpendicolarmente alle fronti degli edifici.  
Sono esclusi da tale computo i fregi, i cornicioni ed i balconi aggettanti per una misura non superiore a m 1,50. Per misure superiori la distanza va misurata dal limite esterno degli stessi.  
La distanza è misurata in metri (m).

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

- 19- Indice di edificabilità territoriale (I.T.) Indice di utilizzazione territoriale (Ut):  
è il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.  
Esso è misurato in mq/mq.

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

- 20- Indice di edificabilità fondiaria (I.F.) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):  
è il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento.  
Esso è misurato in mq/mq.

Si veda la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.



21- Aree di pertinenza delle costruzioni:

sono le superfici territoriali o fondiarie asservite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

In caso di frazionamenti di proprietà si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (18 dicembre 1995) in relazione alle superfici asservite agli edifici così come risultano dagli atti amministrativi con cui sono stati, a suo tempo, assentiti.

22 - Filo fisso di edificazione:

rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici. Laddove prescritto (e individuato in cartografia) esso deve coincidere con la dimensione maggiore della sagoma dell'edificio.

Negli isolati dove è prescritto (e individuato in cartografia) non è possibile interrompere la cortina edilizia per più del 10% per ciascun lato.

Negli interventi di sostituzione edilizia, di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, sulla linea del filo fisso devono essere collocate le fronti degli edifici che rappresentano almeno l'altezza media consentita nella zona o nell'area urbanistica; negli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, sulla linea di filo fisso deve essere realizzata la medesima altezza dell'edificio preesistente, ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 16, punto b) e all'Art. 17, punto 4) e all'Art. 26, lettera b).

23 - Progetto-Guida:

insieme di elaborati previsti ai punti 3 e 5 dell'Art. 39 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. con eventuali specificazioni relative ai margini di tolleranza da applicare alle diverse quantità.

I progetti-guida devono contenere, come minimo, i seguenti elementi:

- la rete viaria;
- la localizzazione delle aree per servizi pubblici;
- la delimitazione delle aree subordinate alla formazione di uno o più strumenti esecutivi;
- l'eventuale individuazione di aree o di edifici non subordinati alla formazione di S.U.E., ma assoggettati a concessione diretta o a concessione convenzionata ex Art. 49, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.;
- la percentuale delle destinazioni d'uso da riservare all'interno di ogni strumento esecutivo e/o di interventi subordinati a concessione diretta;
- il programma di intervento con la precisazione degli oneri urbanizzativi posti a carico del concessionario ed eventuali ripartizioni fra interventi di edilizia pubblica e edilizia privata.

## **Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione**

Il P.R.G. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica (Art. 4, punti 1 e 2).

Tali parametri sono riferiti alla quantità di superficie lorda di pavimento (~~S.L.P.~~) Sul costruibile per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto.

Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di ~~S.L.P.~~ Sul bensì in metri cubi di costruzione, è convenzionalmente utilizzato un parametro di conversione pari a 3, il che significa che, convenzionalmente, ad ogni metro quadrato di ~~S.L.P.~~ Sul corrispondono 3 metri cubi. Tale parametro di conversione vale convenzionalmente per tutte le destinazioni d'uso residenziali e terziarie, mentre sono adottati i parametri 4 e 5, rispettivamente per le destinazioni d'uso commerciale e produttiva.

Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assume il valore di 148 mc/ab ovvero quello di 49 mq/ab di ~~S.L.P.~~ Sul ai sensi del combinato disposto dell'Art. 20 commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5°, della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.; tali valori (148 mc/ab o 49 mq/ab di ~~S.L.P.~~ Sul) sono applicati al patrimonio edilizio riconducibile ad una tipologia residenziale, anche qualora in essa siano presenti o previste funzioni non residenziali consentite dal P.R.G. e con esso compatibili.

Ad eccezione di quanto previsto per le zone urbanistiche del tipo EE.I ed EE.II, di cui agli Artt. 43 e 44 o all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, nei limiti e secondo le modalità previste agli Artt. 17, 2° comma p.to b) e 19, 1° e 5° comma, non è possibile trasferire diritti edificatori da una all'altra delle zone o delle aree urbanistiche.

All'interno di queste ultime le concessioni edilizie sono di norma rilasciate solo su aree che non presentino discontinuità alcuna.

Nel caso debba prevedersi l'aggregazione su di un unico lotto di diritti edificatori provenienti da più aree non contigue, ma rientranti in ogni caso nella stessa area urbanistica, l'intervento è consentito attraverso la formazione di S.U.E., all'interno del quale è possibile monetizzare l'equivalente valore delle aree per servizi pubblici.

**Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale, Struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.) ed equiparati pubblici esercizi (D.G.R. 8/02/2010, n° 85-13268)**

**1 – Attuazione del Piano Regolatore Generale**

Il P.R.G. si attua attraverso gli strumenti ed i meccanismi gestionali previsti dalle leggi regionali e nazionali in materia. In particolare il P.R.G. specifica quanto segue:

A) Il P.R.G. si attua mediante autorizzazione, concessione, concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo.

Il P.R.G. individua per ogni zona urbanistica le modalità d'intervento relative ai tipi d'intervento consentiti nelle rispettive Tabelle Normative.

Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del P.R.G., porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. d'iniziativa pubblica e/o privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G.

Il P.R.G. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite autorizzazione o concessione e quelle in cui la concessione edilizia è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Ove si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, e qualora non possano essere risolti attraverso le procedure previste dall'Art. 17 comma 8° punto a) della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici.

Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi dell'Art. 17, del 8° comma punti c) e d) della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Nel caso l'adeguamento dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E. debba interessare aree o zone urbanistiche diverse da quella sulla quale è perimetrato il S.U.E. stesso, all'area (di limitata estensione) in aggiunta si applicano le norme urbanistiche di quella principale di S.U.E.

B) Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) d'iniziativa privata o di concessioni convenzionate ex Art. 49 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. devono essere di norma cedute gratuitamente, o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Ai sensi dell'Art. 21, 1° comma, della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., la dotazione delle aree per servizi pubblici deve essere riferita alla funzione principale che caratterizza ogni zona o area urbanistica ed alla tipologia edilizia oggetto d'intervento edilizio e/o urbanistico. In tal senso, e secondo i parametri indicati dell'Art. 5, 4° comma, è stata valutata la capacità insediativa globale del P.R.G. e sono state reperite le relative aree per servizi pubblici nel rispetto dell'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Ove non espressamente previsto dalla Tabella Normativa di zona, l'Amministrazione Comunale, in alternativa alla cessione gratuita e limitatamente ad aree per servizi di modesta entità (1.000-2.000 mq), può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi, secondo valori economici che saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa, nei seguenti casi:

- 1) nei casi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto all'interno degli insediamenti urbani di carattere ambientale I.U.A. (Art. 26) o di zone consolidate residenziali del tipo BR.I, BR.III;
  - 2) per interventi di demolizione e ricostruzione all'interno degli insediamenti urbani di carattere ambientale I.U.A. (Art. 26) e delle zone consolidate residenziali del tipo BR.I e BR.III;
  - 3) per la realizzazione d'interventi di modesta entità per i quali non è interesse della Pubblica Amministrazione acquisire aree di scarsa dimensione e rilievo urbanistico;
  - 4) per gli interventi di sostituzione edilizia.
- C) Il P.R.G. individua una zona di recupero ex L. 457/78 Art. 27 e delimita, all'interno di questa, gli ambiti da assoggettare a piano di recupero.  
All'interno di esse valgono pertanto le limitazioni di cui all'Art. 41 bis, comma 8° della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., e quelle della L. 179/92, modificanti il 4° e 5° comma dell'Art. 27 della L. 457/78.
- D) In considerazione della necessità di coordinamento degli interventi nell'area di tipo SP.I/v n. 1406 (individuata nella tavola di progetto P2/9 in scala 1:1500) la presente Revisione di Piano prevede la formazione, ai sensi dell'Art. 47 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., di un Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche per la progettazione e la realizzazione di viabilità, parcheggi, aree verdi ed interventi di arredo urbano, come evidenziato nella tavola di progetto P3 in scala 1:500 relativa ai tipi di intervento.
- E) Ove previsto dalle norme specifiche per le singole zone o aree urbanistiche, la formazione di strumenti esecutivi complessi può essere preceduta da progetti guida di iniziativa pubblica o privata; qualora proposti da privati, questi devono rappresentare almeno i 3/5 dell'intera proprietà dell'area interessata.  
La dimensione di tali progetti guida è stabilita dalle Schede di Area o direttamente dall'Amministrazione Comunale in fase di gestione del piano.  
I progetti guida, sia quelli di iniziativa pubblica, sia quelli di iniziativa privata, assumono valore solo se compresi in una delibera comunale che ne definisca il perimetro ed i contenuti.  
L'indice di edificabilità territoriale attribuito dal P.R.G. per ogni zona o area urbanistica subordinata a progetto guida deve essere identico a quello attribuito ad ogni S.U.E. compreso all'interno del progetto guida medesimo. Possono invece variare gli indici di edificabilità fondiari.
- F) Ai sensi dell'Art. 1 della L. 18/04/1962, n. 167 e dell'Art. 41 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., il Comune di Torrazza Piemonte non è tenuto alla formazione del piano per l'edilizia economica e popolare.

## **2 – Struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.) ed equiparati pubblici esercizi (D.G.R. 8/02/2010, n° 85-13268)**

**1. Ai sensi del D.L.vo 114/98 e della legge regionale n. 28/99 e s.m.i. il Comune di Torrazza Piemonte è dotato dei Criteri di Adeguamento Commerciale (approvati con D.C.C. n. 22 del 27/06/08) da applicare nel proprio territorio per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti e le localizzazioni.**

Verificata la compatibilità urbanistica con le attività di vendita al dettaglio previste dalle presenti norme per le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale (destinazione t1.2), la compatibilità delle strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita dagli elaborati di cui alla D.C.C. n. 22 del 27/06/08, fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore; in presenza di compatibilità urbanistica è ammesso sull'intero territorio l'insediamento di attività di vendita di vicinato ed il mantenimento di quelle esistenti se superiori a tale limite anche all'esterno degli addensamenti riconosciuti e delle localizzazioni riconosciute o riconoscibili.

2. La dotazione minima di aree per servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. e da osservare in sede di attuazione per gli insediamenti direzionali e commerciali secondo i disposti dell'Art. 21 della L.R. 56/1977, è così stabilita:

- attività direzionali e attività non normate dal D.Lsg. 114/98: calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% della SUL per interventi di nuovo impianto e 80% per il completamento o ristrutturazione urbanistica);
- attività normate dal D.Lgs. 114/98: nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed a quanto stabilito dai Criteri Comunali approvati con D.C.C. n. 22 del 20/06/07 e sue s.m.i. (in conformità all'art. 25 della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006) applicando le tabelle contenute nei Criteri richiamati:
  - Parametri per il calcolo del fabbisogno totale di parcheggio pubblico (cap. II.8 del Criteri);
  - Tabella sintetica del fabbisogno dei parcheggi pubblici (cap. II.8 dei Criteri).

3. In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che:
- gli elaborati P.2 sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti riconosciuti dal Comune di Torrazza Piemonte con i propri criteri commerciali approvati con D.C.C. n. 22 del 27/06/08;
  - con riferimento alla D.C.C. n. 22 del 27/06/08, sono integralmente richiamate tutte le disposizioni in esso contenute, ed in particolare:
    - riconoscimento degli addensamenti commerciali riconosciuti dal comune nonché dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni non riconosciute;
    - la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;
    - le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.
- Per tutto quanto non espressamente definito dai criteri comunali vigenti al momento delle richieste di autorizzazione commerciale si fa rimando alle disposizioni legislative e regolamentari di settore vigenti al momento della richiesta.

4. Per i pubblici esercizi e per le attività in genere equiparate alle attività commerciali dalla D.G.R. n° 85-13268 del 08/02/2010 ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il PRGC consente il reperimento dei parcheggi resi obbligatori dalle disposizioni regionali richiamate anche mediante la totale monetizzazione degli stessi, qualora:

- il privato ne faccia espressamente richiesta;
- la commissione urbanistica valuti favorevolmente la richiesta in relazione allo stato della viabilità pubblica e dei parcheggi disponibili in prossimità dell'attività in progetto.

## ~~2) — Struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.)~~

~~2. Ai sensi della L.R. n. 28/99 e s.m.i. la Città di Susa Torrazza è dotata dei Criteri di adeguamento commerciale da applicare nel proprio comune per il rilascio di medie strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti commerciali. Verificata la~~

compatibilità con le attività di vendita al dettaglio previste dalle presenti norme per le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale (destinazione C2), la compatibilità delle strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita dai Criteri Commerciali Comunali di cui è dotato il Comune, fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore (nazionali e regionali).

3. La dotazione minima di aree per servizi pubblici prevista dal PRGC per gli insediamenti direzionali e commerciali è così stabilita:

- attività direzionali e attività non normate dal D.Lgs. 114/98: calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% per nuovo impianto e 80% per completamento e ristrutturazione edilizia;
- attività normate dal D.Lgs. 114/98: il reperimento è da effettuarsi con le seguenti modalità:

— attività al di sotto dei 400 mq di superficie di vendita nel rispetto della seguente tabella:

Superficie di vendita (mq)	Fuori da addensamenti***	All'interno di addensamenti, in nuove costruzioni	All'interno di addensamenti, in locali esistenti***	All'interno delle localizzazioni
----------------------------	--------------------------	---	---	----------------------------------

**SETTORE ALIMENTARE E MISTO**

≤ 150	monetizzare o reperire*	monetizzare o reperire* non dovuti***	non dovuti	monetizzare o reperire*
tra 151 e 400	non insediabili	reperire*	monetizzare o reperire*	reperire*

**SETTORE EXTRALIMENTARE**

≤ 150	monetizzare o reperire*	monetizzare o reperire* non dovuti***	non dovuti	monetizzare o reperire*
tra 151 e 400	non insediabili	reperire*	monetizzare o reperire*	reperire*

**NOTE**

\* Superficie a parcheggio calcolata sulla base delle indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di solaio).

\*\* Superficie a parcheggio calcolata quale valore maggiore fra le indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di solaio) e il 50% del fabbisogno totale per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 25 comma 2 della D.C.R. 563 13414/99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" così come modificata ed integrata dall'allegato A della DCR 347 42514 del 23/12/2003.

\*\*\* La nuova apertura, l'ampliamento e il trasferimento di attività commerciali in locali esistenti necessita il su indicato reperimento e/o monetizzazione delle aree per servizi qualora risulti necessario un cambio di destinazione d'uso.

\*\*\*\* Esclusivamente nell'addensamento

- attività al di sopra dei 400 mq di superficie di vendita nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17 delle "Indicazioni operative e normative per lo sviluppo urbano del commercio ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99" costituente parte integrante dei Criteri commerciali approvati dal Comune.

4. In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che:

- gli elaborati P2.2 e P2.3 sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione dei luoghi del commercio riconosciuti;
- con riferimento ai Criteri Commerciali di cui il comune è dotato ed a tutti i corrispondenti regolamenti, sono integralmente richiamate tutte le disposizioni in esso contenute, ed in particolare:
  - riconoscimento degli addensamenti commerciali riconosciuti dal comune nonché dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni non riconosciute;
  - la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;

~~— il regolamento di attuazione per gli insediamenti commerciali,  
fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore.~~

## TITOLO II

### CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO

#### **Art. 7 Classi delle attività e degli usi del suolo**

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio, di cui all'Art. 13 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., negli articoli successivi sono definite le classi delle attività e degli usi con esse compatibili.

Dette classi sono assegnate alle zone e alle aree urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, così come indicato al TITOLO IV.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare.

Sono ammessi riferimenti a date successive se oggetto di permessi edilizi maturati prima di tale data, ma aventi effetto sul territorio posteriormente alla medesima.

Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.

Ai soli fini della disciplina urbanistica degli interventi e delle aree si intende “cambio di destinazione d'uso” il passaggio da una ad un'altra classe o sottoclasse fra quelle definite agli articoli successivi; ciò non esclude dunque che, ai fini dei vari atti autorizzativi richiesti da Enti diversi, dal Comune ovvero ai fini stessi della valutazione degli oneri concessori, possano intendersi diverse interpretazioni del concetto di “cambiamento di destinazione d'uso”.

Per le valutazioni di eventuali e necessarie analogie fra destinazioni d'uso non comprese nella seguente classificazione valgono le regole definite al precedente Art. 2, 5° comma.



## **Art. 8 Classe r: usi residenziali**

Comprende la residenza di ogni tipo (permanente, saltuaria, residences, economica popolare, di custodia legata ad impianti e ad attività varie, ecc.).

Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza, come cantine, mansarde, autorimesse ai sensi della L. 122/89.

## **Art. 9 Classe p: attività per la produzione di beni**

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse p1: attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione. Riguardano la produzione sia di semilavorati sia di beni finiti.  
Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici tipologicamente caratterizzati, ubicati in aree a ciò destinate dal P.R.G.; fra esse non è previsto il commercio al dettaglio;
- sottoclasse p2: artigianato produttivo e attività innovative per la produzione di tecnologie. Queste ultime riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione dei processi produttivi. Tali attività si devono localizzare sia in aree e edifici con tipologia industriale, sia in aree e edifici con tipologia riconducibile a quella residenziale o per uffici; ciò significa che l'ammissibilità dell'attività dev'essere verificata in relazione alla funzione svolta e non alla tipologia edilizia. Sia per le attività artigianali, sia per quelle produttive di tecnologie, è consentita la commercializzazione dei beni prodotti, limitatamente a quanto previsto dalle rispettive leggi di settore;
- sottoclasse p3 : attività artigianali per la produzione di servizi. Tali attività devono essere funzionalmente e tipologicamente inseribili in un tessuto urbanistico residenziale, soprattutto ai piani terreni degli edifici o nei bassi fabbricati; esse sono rivolte al servizio delle persone, delle imprese, dei mezzi di trasporto, ecc. Possono anche costituire spazi per la vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni prodotti in loco, per esposizioni ed immagazzinamento delle merci.

**Art. 10 Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere**

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse tm 1: attività rivolte alla produzione di servizi per imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci. Esse devono essere ubicate in aree e edifici con tipologia produttiva ove è previsto un uso estensivo del suolo con necessità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto;
- sottoclasse tm 2: attività operanti nel medesimo settore delle precedenti tm 1, ma anche rivolte alle famiglie (autotrasportatori, corrieri, traslochi, ecc.). Esse devono essere caratterizzate da un minor consumo di spazio e minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture viarie.

All'interno della classe tm è escluso sia il commercio al dettaglio sia quello all'ingrosso.

## **Art. 11 Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati**

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse t1: attività commerciali ~~al dettaglio~~, comprendenti:
  - . t1 1 : commercio ~~di livello funzionale elevato, (superiore ai 400 mq di superficie di vendita), e relativo ai mercati ed agli insediamenti per la grande distribuzione, sia al dettaglio che~~ all'ingrosso, strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
  - . t1 2 : commercio al dettaglio, ~~(inferiore ai 400 mq di superficie di vendita), di livello locale, relativo ai mercati, ai pubblici esercizi, alla ristorazione, ai negozi al dettaglio di qualunque tipo~~ strutture di vendita, come definite all'art. 5 comma 10 (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) degli Indirizzi e criteri (del DCR n.563 del 29/10/1999) e all'art. 6bis delle presenti norme, mercati e pubblici esercizi. In relazione alle vigenti leggi di settore, in relazione alle caratteristiche del comune, le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa si suddividono in:
    - **esercizi di vicinato (fino a 150 mq);**
    - **medie strutture di vendita (tra 150 e 1500 mq);**
    - **grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq).**
- sottoclasse t2: attività direzionali, amministrative, uffici ecc., comprendenti:
  - . t2 1 : attività di livello funzionale elevato, per sedi principali di Enti pubblici o privati, di società creditizie ed assicurative, di imprese ed aziende, ecc.;
  - . t2 2 : attività come alla sottoclasse t2.1, ma per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurazioni, sezioni Vigili Urbani, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari e turistiche, ecc.;
- sottoclasse t3 : attività turistico ricettive, comprendenti:
  - . t3 1 : attività di livello funzionale elevato, per alberghi, motels, ecc. di categorie superiori, eventualmente dotati di locali per congressi o per riunioni specializzate;
  - . t3 1.1: attività ricettive all'aperto e con caratteristiche anche assistenziali;
  - . t3 2 : attività di livello locale, prevalentemente ubicate in lotti a destinazione non specifica, per alberghi, pensioni, locande, ristoranti, ecc.;
- sottoclasse t4: attività culturali, di ricerca, ecc.;
- sottoclasse t5: attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, ecc.);
- sottoclasse t6: attività per lo spettacolo ed il tempo libero comprendenti:
  - . t6 1: cinema, teatri, auditorium, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo, scuole d'arte e di mestieri, attrezzature sportive ivi comprese le palestre per attività ricreative

- non agonistiche generalmente compatibili con tipologie edilizie residenziali;
- . t6 2: attività come alla sottoclasse t6 1, ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati, spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, picnic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale ecc.);
  - sottoclasse t7: attività inerenti il rimessaggio di auto ed i parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico;
  - sottoclasse t8: impianti di erogazione del carburante in quanto conformi alla specifica normativa per la loro localizzazione ed esercizio.

Le attività comprese nella presente classe, qualora siano svolte dagli Enti Pubblici competenti per legge e siano site in parti del territorio a specifica destinazione (di cui agli artt. 39 e 40 seguenti), costituiscono servizi pubblici. In questi casi le aree occupate da dette attività sono computate negli standard di cui all'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

## **Art. 12 Classe e: attività estrattive agricole e forestali**

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse e1: attività per la produzione agricola estensiva, seminativi, colture legnose specializzate, ecc.);
- sottoclasse e2: attività per la produzione agricola intensiva (frutteti, vigneti, prati arborati, orti) e per attività floricole (all'aperto o in serre);
- sottoclasse e3: attività per gli usi agricoli e forestali, necessari per il mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali; attività di agriturismo finalizzate alla fruizione del paesaggio naturale nel tempo libero. Sono ammesse come attività di supporto la ristorazione e quella ricettiva purché limitata ai fruitori di attività agrituristiche;
- sottoclasse e4: attività di coltivazione di cave. Sono temporaneamente ammesse anche l'attività residenziale e quella terziaria oltre al rimessaggio delle attrezzature necessarie per i lavori di scavo e trasformazione degli inerti.

## **TITOLO III**

### **CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

#### **Art. 13 Riferimenti legislativi**

In conformità a quanto previsto all'Art. 13 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., negli articoli successivi sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G. nelle parti del territorio definite al successivo TITOLO IV.

Le definizioni fanno generalmente riferimento a quanto indicato dalla Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984, ma prevalgono su di essa per le parti non coincidenti.

Ove non specificato dalle presenti definizioni le opere consentite per ogni tipo di intervento sono quelle previste nella Circolare citata o, in mancanza di indicazioni, quelle derivanti dalle correnti e consolidate interpretazioni delle leggi in materia.

Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, si fa rinvio al Regolamento Comunale e alle leggi vigenti in materia.

Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal P.R.G. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo V delle presenti norme.

Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente Titolo III, sono soggetti ad autorizzazioni purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 o quelli individuati dal P.R.G. ai sensi dell'Art. 24 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.

Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi dell'Art. 17, 8° comma punto f) l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G. abbia espressamente escluso tale possibilità e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

## **Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)**

Rientrano nella manutenzione ordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera a), l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime siano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.  
In particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra di colori diversi;
- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- la rimozione di superfetazioni, la sostituzione di elementi in materiali non consoni o coerenti;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la tinteggiatura delle facciate verso i cortili interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.

Per quanto riguarda in particolare gli impianti industriali rientrano nella manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- costruzioni necessarie per la protezione di determinati apparecchi o sistemi impiantistici (cabine per trasformatori o interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto e all'interno dei locali chiusi);
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, ecc.;
- serbatoi per stoccaggio e movimentazione dei prodotti e relative opere;
- garritte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- installazioni di pali porta tubi in metallo e conglomerato cementizio armato, semplici e composti;



- passerelle di sostegno in metallo e conglomerato cementizio armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- muretti necessari per la separazione di aree interne allo stabilimento;
- attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico);
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento dei fumi;
- tramogge, frantoi, vagli.

## **Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)**

Rientrano nella manutenzione straordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera b), l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) 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 dette opere non alterino i volumi e le superfici lorde di solaio delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso in atto.

Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, le seguenti opere:

- a) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
- riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate;
  - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G. per ragioni di tutela ambientale);
  - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, la sostituzione, il rifacimento muri di sostegno, di campi da gioco, l'installazione di coperture pressostatiche e simili, ecc.;
  - riparazioni, ripristini e installazioni di recinzioni; in particolare le recinzioni non dovranno avere altezza superiore a m 2, all'interno della quale il cordolo di base deve avere un'altezza massima di m 0,6 e la parte a giorno non può superare m 1,4. Sono ammesse recinzioni cieche sui confini privati. Tali prescrizioni valgono per le tutte le zone urbanistiche ad eccezione della zona I.U.A.; per la zona a carattere ambientale e per tutti gli edifici ad essa esterni ma indicati come bene culturale ambientale sono ammesse riparazioni, ripristini e installazioni di divisori e recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti con quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico-architettonica dell'edificio e dell'ambiente.
- b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:
- sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; (attraverso la manutenzione straordinaria è ammessa la variazione delle pendenze dei tetti purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o una maggiore ~~S.L.P.~~ Sul utilizzabile);
  - sostituzione, rifacimento, realizzazione di locali per l'installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc.;
  - realizzazione di locali igienici e cucine;
  - modeste variazioni alle aperture esterne ed ai balconi;
  - realizzazione di soppalchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
  - opere che portino ad un incremento del numero di unità immobiliari, purché consistano in

lavori edilizi di modesta entità quali ad esempio: l'apertura o chiusura di porte, la realizzazione o l'abbattimento di tramezzi senza alterare i caratteri tipologico-distributivi dell'edificio;

- la formazione di intercapedini interrato;
- la costruzione di autorimesse ex Art. 9 della L. 122/90 nell'interrato di edifici esistenti o dei lotti di loro pertinenza;
- la chiusura con vetrate dei piani pilotis, purché essi rimangano di uso comune, senza ricavarli locali ad uso permanente da parte di persone o per depositi;
- la realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti ai sensi dell'Art. 7, L. 94/82, quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative, di arredo o complementari agli edifici principali, quali pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di passaggi, o di aperture (in questi casi e per tutte le destinazioni d'uso ammesse dalle relative zone urbanistiche tali elementi non incidono nel rapporto di copertura eventualmente ammesso dalle relative tabelle normative).

## **Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RC)**

Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (Art. 13, 3° comma, lettera c), l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio (v. Art. 4, p.to 6 delle presenti norme) nella sua configurazione attuale, se rispondente all'impianto di progetto originale, oppure a favorirne il suo ripristino se successivamente trasformato nel tempo e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere (v. Art. 4, punto 7 delle presenti norme) che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e della volumetria originaria senza alterazioni planivolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.

Gli interventi di “restauro” e di “risanamento conservativo” possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G., nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

a) gli interventi di “restauro” riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale.

Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico e formale dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo ai requisiti igienici richiesti dalle leggi in materia, con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione. Analogamente si agirà in deroga, qualora le operazioni di restauro dovessero rendere impossibile il rispetto dei rapporti minimi fra superfici finestrate e superfici di pavimento;
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elemen-

ti estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;

- b) gli interventi di “risanamento conservativo”, pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio. Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità adeguati alle necessità degli usi ammessi.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G. , devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atri, logge, altane, ambienti voltati e con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale.

Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- la modifica delle quote dei solai necessarie per ottenere le altezze di interpiano richieste dal Regolamento Edilizio;
- le modifiche dell'imposta dei sottotetti necessarie a ricavare le condizioni prescritte per l'ottenimento dell'abitabilità fino ad un massimo di 30;
- le modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

Per tutti gli edifici che il P.R.G. vincola a restauro o risanamento conservativo, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata da un rilievo asseverato dello stato di fatto alla scala 1:50 e da un'ideale documentazione fotografica, i quali, (partendo dal “rilievo filologico-congetturale” allegato al P.R.G.) documentino puntualmente gli interventi da effettuare sulle singole parti dell'edificio e quelle eventualmente da demolire; tale documentazione dovrà comprendere almeno i seguenti 3 elaborati distinti:

- rilievo dello stato di fatto;
- elaborato con l'evidenziazione (in giallo) delle parti che si intendono demolire (sulla base del rilievo dello stato di fatto);
- elaborato con l'evidenziazione (in rosso) delle parti che si intendono aggiungere.

Per quanto riguarda i vincoli di facciata valgono i disposti di cui all'Art. 26, p.to 4.

Non rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della ~~S.L.P.~~ Sul esistente, ivi compresa quella recuperabile nel sottotetto esistente, laddove esistano i requisiti di cui all'Art. 4 p.to 10, lettera a) delle presenti norme, e quella relativa all'installazione di impianti tecnologici e quella che eventualmente si dovesse realizzare per ricostituire parti di edificio demolite nel tempo e rigorosamente documentate.

## **Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)**

Rientrano nella ristrutturazione edilizia (Art. 13, 3° comma, lettera d), l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione delle aggiunte contrastanti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

- a) la demolizione e la fedele ricostruzione di edifici non recuperabili per le condizioni di degrado e dissesto, da eseguire riproducendo senza significative variazioni dimensionali o di quota tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici lorde di pavimento e senza alterazioni dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici;
- b) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di ~~S.L.P.~~ Sul, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di separati corpi di fabbrica collocati all'interno dell'area di pertinenza ed il recupero della ~~S.L.P.~~ Sul demolita con sopraelevazioni e ampliamenti del fabbricato principale, purché siano rispettati i parametri edilizi e urbanistici che disciplinano l'area fondiaria e l'edificio principale (altezze, distanze, ecc.). Tale facoltà è consentita anche in caso di densità fondiaria saturata.

Nelle zone I.U.A. la ristrutturazione edilizia può determinare modifiche dell'imposta dei sottotetti dell'intero edificio fino ad un massimo di 70 cm.

Qualora la ristrutturazione non comprenda la demolizione e la fedele ricostruzione di edifici preesistenti, è possibile l'utilizzazione del sottotetto alle condizioni di cui all'Art. 4 p.to 10, lettera a.

In casi eccezionali la ristrutturazione edilizia può prevedere aumenti di ~~S.L.P.~~ Sul derivanti dalla demolizione (senza necessaria ricostruzione in loco) di edifici puntualmente individuati in cartografia e localizzati anche al di fuori dell'area di pertinenza dell'edificio da ristrutturare. Tali interventi sono comunque consentiti previa autorizzazione comunale e comunque all'interno di un P.d.R. di iniziativa pubblica o privata;

- c) la realizzazione, "una tantum", nelle aree di pertinenza delle unità immobiliari residenziali degli edifici uni, bi o trifamiliari, di locali accessori, quali depositi per attrezzi, spogliatoi di piccoli impianti sportivi di uso privato, fino ad un max di 25 mq di ~~S.L.P.~~ Sul.
- d) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti della ~~S.L.P.~~ Sul, purché non siano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa eventualmente stabilita per particolari zone o aree urbanistiche.

## **Art. 18 Ampliamento edilizio (AE)**

Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi (eventualmente combinati con altri tipi di intervento) volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici lorde di pavimento) di edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossazione) di manica, realizzazione di bassi fabbricati, magazzini interrati, ecc.

Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi ovvero superfici lorde di solaio) e le prescrizioni previste dal P.R.G., dai suoi strumenti urbanistici esecutivi e dal Regolamento edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

Gli interventi di sopraelevazione possono conservare il filo degli edifici esistenti sottostanti anche se ciò determina distanze dai confini o da altri fabbricati inferiori a quelli previsti dalle norme per la zona o l'area di appartenenza.

## **Art. 19 Sostituzione edilizia (SE)**

Comprende gli interventi che consentono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire, salvo diversa indicazione, entro i limiti della S.L.P. Sul edificata preesistente, nel rispetto della tipologia preesistente e dei restanti parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio e di Igiene; inoltre deve avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito e non deve determinare in ogni caso un intervento di lottizzazione. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma.

La successiva riedificazione può anche portare a densità fondiaria superiori a quelle previste dal P.R.G. per la zona o area urbanistica di appartenenza, in quanto il dimensionamento globale del P.R.G., in termini di capacità insediativa e di servizi pubblici, è riferito alle S.L.P. Sul esistenti e non a quelle teoriche di zona.

Il P.R.G. attribuisce questo tipo di intervento anche a edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è dunque sempre consentita (anche se improbabile) la demolizione e la nuova costruzione.

All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quello in atto purché consentito nella rispettiva area o zona urbanistica, e compatibile con la preesistente tipologia. In tal caso resta a carico dell'intervento il reperimento della quota di standard urbanistici eventualmente superiore a quella richiesta dagli usi in atto. A tale adempimento si può far fronte o attraverso la monetizzazione o attraverso la cessione di aree disciplinate da relativo atto unilaterale d'obbligo.

Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planimetrica e occupare un sedime (all'interno del lotto di appartenenza) diverso da quello preesistente. In casi particolari le tavole di P.R.G. indicano i sedimi che non devono essere ricostruiti (fatti salvi i diritti edificatori che possono essere cumulati a quelli dell'edificio da sostituire in deroga a quanto previsto al precedente 1° comma).

Sugli edifici della zona I.U.A. per i quali il P.R.G. prevede la demolizione senza ricostruzione in loco (vedi Art. 26, p.to 2 lettera c) sono possibili interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso; laddove invece il P.R.G. obbliga o consente la ricostruzione sullo stesso sedime, la fronte verso spazi pubblici del nuovo edificio non può avere altezza superiore di cm 70 rispetto a quelle degli edifici adiacenti (in caso di costruzione "a cortina") oppure deve avere la stessa altezza dell'edificio demolito (con una tolleranza di cm 70).

Ai fini dell'applicazione delle precedenti norme non si considera "volume edilizio esistente" quello non avente le caratteristiche di cui all'Art. 4, p.to 10 lettera a); in tal caso la loro demolizione non comporta alcun diritto ad una nuova edificazione.



## **Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)**

Costituisce ristrutturazione urbanistica (Art. 13, 3° comma, lettera e), l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio delle aree classificate come DM, TT, TR con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

In linea di principio gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di uno S.U.E. (ai sensi dell'Art. 13, 4° comma )-della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.), a meno di diverse e precise disposizioni contenute nelle norme puntuali di zona o area urbanistica nelle Tabelle Normative o nelle Schede di Area.

## **Art. 21 Completamento (CO)**

Per completamento (Art. 13, 3° comma, lettera f), l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) deve intendersi un intervento avente carattere urbano e non edilizio, il quale é invece normato dall'Art. 17 "Ampliamento edilizio".

Riguarda gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere e edifici su porzioni ridotte di territorio che il P.R.G. indica come parzialmente edificate o su aree ancora libere ma inserite in tessuti che nel loro complesso risultano complessivamente urbanizzati e edificati.

Tali interventi, oltre che dagli ordinari parametri urbanistici di zona, possono essere disciplinati anche da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia degli edifici.

Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte dalle edificazioni in aree adiacenti o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area. Tale verifica va effettuata a partire dalla data di adozione del Progetto Preliminare del presente Piano Regolatore Generale (18 dicembre 1995).

## **Art. 22 Nuovo impianto (NI)**

Sono in generale compresi nel nuovo impianto (Art. 13, 3° comma, lettera g), l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, classificate come CR.II, DA, dal P.R.G., disciplinate con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

Costituiscono invece interventi di ristrutturazione urbanistica e non di nuovo impianto quelli rivolti alla completa demolizione di complessi esistenti e la riedificazione, sul medesimo lotto, di altri aventi diversa tipologia, diversa classe di destinazione d'uso e diverso rapporto con il sistema dell'accessibilità.

Di norma tali interventi si attuano attraverso strumento urbanistico esecutivo.

## **TITOLO IV**

### **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI**

#### **Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche**

L'intero territorio comunale è suddiviso in “zone urbanistiche” e in “aree urbanistiche”: le prime sono individuate con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto (P.2) e da una sigla composta da lettere maiuscole e numero romano (ad es. BR.III); le seconde rappresentano parti delle precedenti e sono individuate attraverso l'aggiunta di un ulteriore numero arabo (ad es. BR.III/1120) o di una lettera minuscola (ad es. SP.II/a).

Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree e/o zone urbanistiche solo per uniformarli alle proprietà catastali che in sede di intervento edilizio risultino eventualmente frazionate in modo palesemente incongruo rispetto ad un razionale sfruttamento dell'area. Tali modifiche rientrano fra quelle previste dall'Art. 17, 6° comma, lettera a), se assumono il significato di veri e propri errori materiali; devono invece essere motivate all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, ai sensi dell'Art. 17, 6° comma, lettera c), se assumono diverso significato.

Valgono le prescrizioni dell'Art. 2, 2° comma, lettera d) delle presenti Norme.

## **Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche**

Ai fini dell'applicazione dei disposti dell'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., con le specificazioni indicate nelle presenti norme, così come specificato all'Art. 5, 3° comma e all'Art. 6 lettera B delle presenti norme, le zone urbanistiche sono così caratterizzate:

- 1) insediamenti residenziali: zone BR.I, BR.II, BR.III, BR.IV, TR, CR.I, CR.II;
- 2) insediamenti produttivi: BD, DA
- 3) insediamenti terziari e commerciali: DM, IC, TT

## **Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche**

Ciascuna zona urbanistica comprende aree urbanistiche contraddistinte con numeri arabi.

L'aggregazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è definita nei Quadri Sinottici.

Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma contiene ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.

L'elenco completo delle aree urbanistiche è riportato nei Quadri Sinottici: le rispettive dimensioni (superfici territoriali, fondiari, ecc.) sono state misurate graficamente mediante strumento informatico.

## **Art. 26 Prescrizioni per l'insediamento urbano avente carattere ambientale - I.U.A.**

Il P.R.G. individua cartograficamente l'area dell'insediamento urbano avente, nel suo insieme, carattere ambientale ai sensi dell'Art. 24, p.to 1, 1° comma della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Per tali insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

### 1) Riferimenti a disposti legislativi

All'interno dell'insediamento la cartografia di piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti, definiti di interesse storico-artistico ai sensi dell'Art. 24, p.to 2, 1° comma, della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Per il rilascio della concessione edilizia relativa ai suddetti edifici (puntualmente individuati in cartografia) valgono i disposti dell'Art. 49, 15° comma della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. (parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali).

Per i piani esecutivi ricadenti nell'insediamento urbano di carattere ambientale definito al 1° comma del presente articolo valgono i disposti dell'Art. 40, 8° comma, della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

L'insediamento sopraccitato è individuato dal P.R.G. come “zona di recupero del patrimonio edilizio esistente” ai sensi dell'Art. 27 della L. 5/08/1978, n. 457. All'interno di tale zona il P.R.G. individua inoltre n. 3 Piani di Recupero (P.d.R.), ai sensi dell'Art. 28 della L. 457/78, per i quali valgono i disposti dell'Art. 41 bis, 7°-8° commi, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., mentre per i restanti edifici ed aree comprese nell'I.U.A. valgono i disposti dell'Art. 14 della L. 179/92, modificanti i commi 4° e 5° dell'Art. 27 della L. 457/78. Per il P.d.R. 03 area urbanistica n. 0162 devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel progetto approvato con D.C.C. n. 31 del 28.06.1994.

### 2) Tipi di interventi

La tavola di piano regolatore P3 indica puntualmente gli interventi massimi consentiti per ogni edificio mediante concessione edilizia o concessione convenzionata; ciò vuol dire che sono sempre ammessi anche gli interventi elencati negli articoli del Titolo III che precedono quello indicato in cartografia.

In attesa della formazione dei P.d.R. sugli edifici ricadenti all'interno degli stessi sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici che il P.R.G. indica come demolibili;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per i restanti edifici, qualora non contrastanti con le indicazioni cartografiche di P.R.G.

In particolare, sugli edifici che il P.R.G. individua come beni culturali ambientali da

salvaguardare, in base all'Art. 24 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., e sugli edifici vincolabili ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39 sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo i criteri definiti ai punti a) e b), 3° comma del precedente Art. 16.

Sull'edificio individuato dal n. 0056 nella Tavola di progetto P3 è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia; è consentito inoltre l'ampliamento, con sopraelevazione, che porti alla costruzione di (massimo) un nuovo piano fuori terra in aggiunta a quello esistente.

Per quanto riguarda gli interventi di sostituzione edilizia (Art. 19 delle presenti N.T.A.) la tavola di P.R.G. individua tre possibili modalità:

- a) la riedificazione, successiva alla demolizione, deve avvenire sul medesimo sedime dell'edificio preesistente (SE.I.); se non indicato diversamente sono consentite limitate variazioni di pianta verso gli spazi privati per ottenere un miglior rapporto delle fronti con quelle dei fabbricati esistenti e con gli spazi aperti; per gli edifici costituenti cortina edilizia continua verso lo spazio pubblico non sono consentiti distacchi dai fabbricati confinanti; sono ammesse variazioni di altezza rispetto all'edificio demolito con una tolleranza di + 70 cm;
- b) la riedificazione, successiva alla demolizione, può avvenire anche in altro luogo, compreso all'interno del medesimo isolato (SE.II). La ~~S.L.P.~~ Sul demolita è recuperata con le stesse modalità indicate al precedente punto a) se la riedificazione avviene sullo stesso sedime, oppure con le modalità indicate al successivo punto c), se la riedificazione avviene su sedime diverso.

Qualora in fase di attuazione sussistano motivate giustificazioni per modificare il tipo di intervento di singoli edifici previsto dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale può procedere alla Variante secondo i disposti di cui all'Art. 17, 8° comma, lettera f), l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.;

- c) la riedificazione successiva alla demolizione, deve obbligatoriamente avvenire in luogo diverso dal sito occupato dall'edificio preesistente (SE.III); il recupero dei diritti edificatori (~~S.L.P.~~ Sul), la cui preesistenza deve essere dimostrata o documentata sulla base della definizione fornita all'Art. 4 punto 10 delle presenti norme, deve avvenire in aggregazione alla ~~S.L.P.~~ Sul di altro edificio, contestualmente ad interventi di ristrutturazione edilizia, o di sostituire edilizia del tipo SE.I e SE.II.

Nel caso in cui il trasferimento di ~~S.L.P.~~ Sul interessi area diversa da quella di pertinenza l'intervento complessivo è subordinato alla redazione di un P.d.R.

Non sono ammessi trasferimenti di ~~S.L.P.~~ Sul al di fuori dello stesso isolato.

Per tutti gli edifici e per ogni tipo di intervento valgono le prescrizioni indicate ai successivi punti 3), 4), 5), 6) e 7) del presente articolo.

### 3) Modalità d'intervento

Tenuto conto che il P.R.G. indica per ciascun edificio il tipo di intervento massimo ritenuto possibile, la modalità d'intervento ordinaria per ogni tipo di intervento (esclusa la ristrutturazione urbanistica) è la concessione edilizia diretta, eventualmente sottoposta ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalla l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. per i particolari tipi di edifici richiamati al punto 1) del presente articolo.



Qualora ricorrano gli estremi del 5° comma dell'Art. 49, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio della concessione edilizia alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi sulla base di quelli indicati al comma 7° del citato Articolo 49.

Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo (normalmente il piano di recupero) è previsto oltre ai casi già segnalati in cartografia nei seguenti:

- quando si tratti di ristrutturazione urbanistica;
- quando, a seguito di interventi di sostituzione edilizia, sia necessario trasferire diritti edificatori (S.L.P. Sul) di edifici non più ricostruibili in loco su altri e diversi lotti (o edifici) non appartenenti alla medesima area di pertinenza.

Il P.d.R. di iniziativa privata può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

La dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. è rispettata dal P.R.G. con riferimento all'insieme del territorio comunale e/o di S.U.E. singole parti.

L'insieme dei servizi già presenti, confermati e in progetto all'interno della zona I.U.A. soddisfa globalmente il fabbisogno richiesto per la zona stessa.

Al fine di incentivare la riqualificazione delle zone del tipo I.U.A. gli interventi negli insediamenti di cui al presente articolo devono partecipare tuttavia all'incremento di tale dotazione per quanto riguarda prevalentemente i parcheggi pubblici; la restante quota, necessaria a soddisfare totalmente i rapporti previsti dall'Art. 21, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. all'interno degli S.U.E., può essere monetizzata tramite relativa convenzione.

Ai fini del calcolo degli standards si assume come equivalente alla residenza una quantità massima di altre destinazioni d'uso pari al 20%; oltre tale quota devono essere dismesse aree per il 40% della S.L.P. Sul non residenziale a parcheggi mentre il resto può essere monetizzato.

#### 4) Vincoli di facciata

All'interno dell'insediamento di cui al presente articolo il P.R.G. prescrive i seguenti tre tipi di vincolo di facciata:

- A) vincolo di filo fisso: non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui al presente articolo e riguarda (salvo diversa e specifica indicazione) solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto, ad eccezione di eventuali Piani di Recupero compresi nella Scheda d'Area, per i quali valgono le regole specifiche contenute nelle stesse, qualora fossero diverse. Sono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili-stradali storici, e per i

quali è dunque possibile, in caso di interventi di S.U.E., un diverso profilo delle facciate che sia più rispettoso dei tracciati storici.

Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia;

B) vincolo della legge compositiva di facciata (tipo B della Tav. P3): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità a tali piani. Qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata, la Commissione Edilizia può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 30 cm o 70 cm a seconda del tipo di intervento), la presenza eventuale di abbaini ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni;

C) vincolo della facciata (tipo C): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali non è consentita la demolizione della facciata stessa, la quale deve essere pertanto mantenuta anche nei suoi materiali da costruzione, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. In sede di intervento di sopraelevazione è necessario il ripristino degli elementi di finitura preesistenti quali ad esempio i cornicioni.

In tutti tre i casi il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto attraverso un rilievo asseverato dello stato di fatto alla scala 1:50.

#### 5) Conservazione degli elementi architettonici di pregio

La cartografia di P.R.G. individua puntualmente, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto, la presenza di elementi tipologici e architettonici che devono comunque essere conservati (portici, androni e volte di pregio, scale, logge, altane, balconi, ecc.).

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata negli elaborati di progetto, i quali devono obbligatoriamente comprendere un rilievo asseverato alla scala 1:50 dello stato di fatto e da dettagliata documentazione fotografica come dal successivo p.to 10 del presente articolo.

#### 6) Sottotetti

All'interno degli edifici compresi negli insediamenti di cui al presente articolo è di norma possibile utilizzare il sottotetto (o parti di esso) per funzioni residenziali qualora sussistano le condizioni per ottenere l'abitabilità e nel rispetto delle condizioni di seguito specificate.

La ~~S.L.P.~~ Sul del sottotetto ottenuta mediante il calcolo specificato al precedente art. 4, punto 10, lettera a), è considerata abitabile e facente parte integrante dell'edificio esistente.

Mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia previsti dal P.R.G., è possibile al fine di garantire una migliore utilizzazione del sottotetto, elevare il fronte del fabbricato esistente di non oltre 70 cm.

Nel caso di intervento di Risanamento Conservativo è invece possibile elevare il fronte esistente di non più di 30 cm.

L'incremento di ~~S.L.P.~~ Sul è dunque consentito nei limiti dell'Art. 16 punto b) o dell'Art. 17 punto b) o dell'Art. 19, 6° comma.

L'apertura di abbaini, necessari per rendere abitabili i sottotetti, è consentita nel rispetto delle seguenti regole:

- verso gli spazi pubblici gli abbaini non possono avere una luce netta superiore a 0,90 metri in senso orizzontale e 1,20 m in senso verticale e non possono avere interasse inferiore a 3,0 metri;
- verso gli spazi privati le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,0 metri e tra di loro distanziati di non meno di 4,0 metri.

#### 7) Parcheggi

Il rispetto dei disposti della L. 122/89 è richiesto per i soli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

In tali interventi gli spazi per le autorimesse, sia per la quota prevista dalla L. 122/89 sia per eventuali quote eccedenti, devono essere ricavati di preferenza in sotterraneo, nei corpi interni dei lotti o ai piani terreni.

Oltre al caso previsto dal precedente punto 3, il rispetto dell'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. è richiesto in caso di cambiamento di destinazione d'uso in seguito a qualsiasi tipo di intervento con opere che interessi una ~~S.L.P.~~ Sul superiore a 1000 mq. In questo caso la Pubblica Amministrazione ha facoltà di concedere la monetizzazione parziale e totale dell'area dovuta per parcheggio qualora le caratteristiche del tessuto edilizio non siano compatibili con la creazione di parcheggi pubblici.

Il rispetto dell'Art. 21 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. e della L. 122/89 non è richiesto per gli interventi previsti al punto 7) del presente articolo.

#### 8) Caratteri compositivi degli edifici

La zona I.U.A. presenta un'omogeneità ed un'uniformità complessiva dei caratteri compositivi, che il P.R.G. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione.

Fatto salvo quanto già indicato al punto 4 del presente articolo, sono previste le seguenti prescrizioni da osservarsi in sede di progettazione edilizia:

- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis" in quanto estranea ai caratteri edilizi della zona

I.U.A.:

- è vietato l'uso di "finestrature continue" e di vetrine continue ai piani terreni, in quanto estranee ai caratteri formali della zona I.U.A.;
- è vietata la copertura a tetto piano in quanto non presente nei tradizionali caratteri tipologici della zona I.U.A.;
- nel rivestimento delle pareti esterne degli edifici è vietato l'uso di materiali quali: marmo, acciaio, facciate modulari continue, paramano, clinker, mosaico;
- è vietata la copertura di scale esterne, terrazzi, balconi, ecc. con materiali in lamiera o di plastica, quali ondolux, etc;
- per la costruzione di autorimesse e depositi nelle aree di pertinenza degli edifici principali è vietato l'uso di materiali in plastica o lamiera.

In attesa che l'amministrazione si doti di un abaco dei materiali e delle tinte da utilizzare per i rivestimenti degli edifici nelle zone I.U.A., i progetti devono prevedere l'uso dei seguenti materiali e colori:

- intonaci colorati;
- mattoni faccia a vista;
- materiali lapidei;
- colori di terre locali.

#### 9) Aree inedificabili di Verde Privato

All'interno dell'Insediamento Urbano di Carattere Ambientale il P.R.G. individua specifiche aree con vincolo di inedificabilità, nelle quali non sono ammesse nuove edificazioni. Fanno eccezione i locali interrati, adibiti a vani di servizio e autorimesse, a condizione che in superficie sia ripristinata la preesistente sistemazione a verde secondo le definizioni dell'Art. 4 punto 13.

E' comunque ammessa, in presenza di P.d.R., la redistribuzione planimetrica delle superfici a verde privato.

Laddove tali spazi siano localizzati internamente alle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, ove non indicato diversamente, sono consentite limitate modifiche del filo di edificazione verso di esse.

#### 10) Aree fondiarie libere – PT

Nella zona I.U.A., il P.R.G. individua graficamente le zone PT. Tali zone sono localizzate su aree fondiarie in genere libere da edificazione, su spazi pertinenziali di edifici esistenti, o su spazi di uso privato (cortili, passaggi pedonali, viabilità di accesso ai fondi privati, etc) e si distinguono da quelle che il P.R.G. individua come viabilità o spazio pubblico.

Sulle aree PT è ammessa la localizzazione dei diritti edificatori (nuove edificazioni e ampliamenti di edifici esistenti) contemplata da meccanismi di trasferimento previsti dal precedente punto 3).

#### 10) Elaborati progettuali richiesti

Per tutti gli interventi previsti agli articoli 16, 17, 19, 20 delle presenti norme è fatto obbligo di presentare, all'interno degli elaborati di progetto, così come richiesto dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio del Comune di Torrazza, i seguenti elaborati di rilievo:

- rilievo asseverato in scala 1:50 di tutte le facciate rivolte verso gli spazi pubblici e privati, con indicazione degli edifici contermini o affaccianti;
- rilievo asseverato in scala 1:50 di tutte le piante comprese quelle degli interrati, dei sottotetti e delle coperture;
- rilievo asseverato in scala 1:50 delle sezioni più significative;
- rilievo asseverato in scala 1:100 delle pavimentazioni dei cortili (qualora esistenti);
- idonea documentazione fotografica.

Qualora indicati nelle tavole di P.R.G. devono essere idoneamente documentati gli elementi tipologici e di facciata che costituiranno vincolo prescrittivo al successivo intervento.

## **Art. 27 Prescrizioni per le zone consolidate residenziali di recente edificazione - BR.I**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, oltreché per i valori immobiliari consolidati, il P.R.G. non ritiene concretamente proponibile alcuna operazione di trasformazione urbana programmata.

Ai fini volumetrici tali aree conservano la densità fondiaria esistente, che non può essere aumentata, calcolata sulle aree di pertinenza valutata alla data di adozione del progetto preliminare. Ai fini urbanistici esse conservano la capacità insediativa dello stato di fatto.

Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi che non comportino aumento di ~~S.L.P.~~ Sul e aumento della capacità insediativa esistente alla data di adozione del progetto preliminare.

Qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al rapporto indicato dalla legge (1 mq per ogni 10 mc) purché esse siano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A.

E' sempre possibile l'utilizzazione della ~~S.L.P.~~ Sul del sottotetto di edifici esistenti, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- non siano modificate la quota e la sagoma del tetto;
- sia esclusivamente utilizzata per residenza;
- disponga dei minimi requisiti dimensionali per consentire l'abitabilità alla data di adozione del progetto preliminare;
- non costituisca una nuova ed autonoma unità immobiliare servita da parti comuni, ma si configuri come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata con una scala o con un'apertura diretta.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa:

## **Art. 28 Prescrizioni per le zone consolidate residenziali di impianto unitario - BR.II**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II riguardano parti del territorio residenziali edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato in cui il P.R.G. non riconosce più la necessità di interventi edilizi, ma solamente di riqualificazione degli spazi liberi, privati e pubblici.

In tali aree è compreso anche l'insediamento di edilizia pubblica previsto dal P.E.E.P. approvato in data 28/12/94, il quale è contraddistinto con la sigla speciale BR.II/p.

Per tutte le zone BR.II, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) nel caso in cui i piani urbanistici esecutivi definiscano norme diverse dalle presenti che sono comprensive anche delle prescrizioni contenute nella relativa Tabella Normativa) queste rimangono valide fino alla data di scadenza dello S.U.E. (vedi art. 55 delle N.T.A.). Alla sua scadenza sui lotti non completati entreranno in vigore e prevarranno su ogni altra indicazione le norme del presente P.R.G.;
- b) è possibile l'utilizzazione della ~~S.L.P.~~ Sul (in aggiunta a quella derivante dagli indici di zona degli S.U.E.) del sottotetto di edifici esistenti, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - non sia modificata la quota e la sagoma del tetto;
  - sia esclusivamente utilizzata per residenza;
  - disponga dei minimi requisiti dimensionali per consentire l'abitabilità alla data di adozione del progetto preliminare;
  - non costituisca una nuova e autonoma unità immobiliare servita da parti comuni, ma si configuri come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente alla quale deve essere collegata con una scala o con un'apertura diretta;
- c) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), purché esse siano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative:

## **Art. 29 Prescrizioni per le zone consolidate residenziali - BR.III**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bi familiari, anche multipiano, consolidatesi nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.

Qualora tali aree siano localizzate in ambito agricolo vengono identificate come aree BR.III/a.

Per queste zone il P.R.G. individua generalmente l'esigenza di migliorare la qualità edilizia dei manufatti esistenti permettendo anche modesti ampliamenti.

Il P.R.G. si attua attraverso autorizzazioni e concessioni edilizie oppure, in casi di "particolare complessità degli interventi previsti", tramite concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'Art. 49 5° comma, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Per le zone BR.III, valgono le seguenti prescrizioni:

a) è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto preliminare per le volumetrie o le superfici riconosciute ai sensi dalla legge 47/1985.

Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito per ogni unità immobiliare, nel rispetto dalle preesistenti distanze dalla strada e dagli spazi pubblici, un ampliamento "una tantum" del 20% della ~~S.L.P. Sul~~ esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (da cui è esclusa la ~~S.L.P. Sul~~ del sottotetto e dei locali accessori alle destinazioni d'uso proprie in atto). Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere funzionalmente integrato all'unità immobiliare preesistente. Qualora tale ampliamento generi una densità fondiaria (calcolata rispetto all'area interessata dall'intervento e comprendente anche l'edificio esistente) superiore a 0,35 mq/mq di ~~S.L.P. Sul~~, esso deve essere ridotto al predetto indice; nel caso invece l'ampliamento del 20% non sia tale da raggiungere l'indice complessivo di 0,35 mq/mq l'ampliamento stesso potrà essere maggiorato fino al raggiungimento di tali indici;

Per le zone BR.III/a è consentito l'ampliamento "una tantum" fino al raggiungimento del 20% della ~~S.L.P. Sul~~ esistente.

b) per tutti gli interventi di ampliamento si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;

c) è possibile l'utilizzazione della ~~S.L.P. Sul~~, in aggiunta a quella esistente, del sottotetto degli edifici, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- sia esclusivamente utilizzata per residenza;
- disponga dei minimi requisiti dimensionali per consentire l'abitabilità anche attraverso una diversa quota e inclinazione delle falde di copertura, che porti ad un incremento massimo della quota dell'imposta del tetto e/o di colmo di 100 cm, rispetto all'estradosso del solaio sottostante la cui quota deve restare immutata;
- non costituisca una nuova e autonoma unità immobiliare servita da parti comuni, ma si configuri come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve es-



sere collegata con una scala o con un'apertura diretta;

- d) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse siano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A.

Per le aree urbanistiche ricadenti in BR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa:

### **Art. 30 Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto rurale in ambito urbano - BR.IV**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV riguardano parti del territorio urbano in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto a tipologia rurale, mantenente un'elevata integrità degli elementi edilizi e degli spazi privati ad essi asserviti. Il P.R.G. intende conservare tali caratteri confermando la destinazione residenziale degli edifici già recuperati a tale uso e consentendo la trasformazione di quegli edifici, o parti di essi, che ancora non sono stati oggetto di tale cambiamento.

Qualora tali aree siano localizzate in ambito agricolo vengono identificate come aree BR.IV/a.

Per le zone BR.IV valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto l'indice fondiario di superficie, non superiore a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti valutate secondo i disposti dell'Art. 4, punto 10 delle presenti N.T.A., in ogni caso destinate, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85.  
Al fine di permettere il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è consentito un ampliamento, una tantum, del 20% della ~~S.L.P.~~ Sul residenziale esistente, prescrivendo il mantenimento delle preesistenti distanze dalle strade e dagli spazi pubblici.
- b) oltre all'ampliamento, nei limiti sopra definiti, sono di norma possibili interventi di:
  - ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico-edilizi;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - manutenzione;
- c) per gli interventi di cui ai punti precedenti si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona;
- d) in aggiunta a quanto consentito alla precedente lettera a) è possibile l'utilizzazione della ~~S.L.P.~~ Sul del sottotetto di edifici esistenti, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - esista o sia realizzata una quota di imposta massima di 100 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio;
  - sia esclusivamente utilizzata per residenza;
  - disponga dei minimi requisiti dimensionali per consentire l'abitabilità;
  - non costituisca una nuova e autonoma unità immobiliare, ma si configuri come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata tramite una scala o un'apertura diretta;
- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse siano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A..

f) per le aree esterne al concentrico, laddove sia rilevata un'assenza di connessione con adeguate opere infrastrutturali (fognature, viabilità, impianto idrico, parcheggi, illuminazione, ecc.), l'insediamento delle attività t3.2 ed e3 è subordinato alla stipula di Concessione Convenzionata finalizzata al contestuale adeguamento delle infrastrutture carenti.

Per tutte le aree urbanistiche BR.IV valgono inoltre le prescrizioni contenute nella specifica Tabella Normativa.

## **Art. 31 Prescrizioni per le zone destinate ad attività artigianali e produttive esistenti - BD**

Le aree comprese nella zona urbanistica BD riguardano parti del territorio a prevalente destinazione produttiva, di carattere industriale e artigianale.

Per tali zone il P.R.G. intende riconfermare la caratterizzazione produttiva, consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività insediate.

Le aree urbanistiche comprese nella zona BD sono suddivise in 2 raggruppamenti:

- 1) Per le aree urbanistiche n. 1039, 1040, 1060 e ~~1296~~ e 1114 valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) l'indice fondiario di superficie non deve essere superiore a 0,50 mq/mq con riferimento all'area asservita agli edifici alla data di adozione del Progetto Preliminare.  
Il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 50% con riferimento all'area asservita agli edifici alla data di adozione del Progetto Preliminare;
  - b) deve essere reperita la quota di parcheggi privati prevista dalla L. 122/89.
  
- 2) Per le altre aree urbanistiche comprese nella zona BD in sede di interventi di:
  - ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - manutenzione ordinaria e straordinariavalgono le seguenti prescrizioni:
  - a) è mantenuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti, comunque destinate, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85.  
Al fine di agevolare le attività svolte negli impianti esistenti è consentito un ampliamento "una tantum" del 10% della S.L.P. Sul esistente fino ad un massimo di 150 mq per ogni unità produttiva alla quale in ogni caso l'ampliamento deve essere funzionalmente integrato: il rapporto fondiario di copertura non può in ogni caso superare il 50% con riferimento all'area asservita a ciascun edificio alla data di adozione del Progetto Preliminare;
  
  - b) i manufatti derivanti dagli interventi di ampliamento "una tantum" devono comunque rispettare le seguenti distanze minime:
    - m 6,00 dai confini;
    - m 10,00 dai cigli delle reti stradali previste in cartografia dal P.R.G.;
    - m 6,00 dai cigli delle ulteriori sedi stradali secondarie;
  
  - c) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota del 10% della S.L.P. Sul destinata effettivamente all'attività produttiva: un minimo di 80 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda; tale S.L.P. Sul rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona. La destinazione terziaria è parzialmente consentita, ma deve essere direttamente correlata all'attività aziendale e contenuta nel limite massimo del 30% della S.L.P. Sul destinata effettivamente all'attività produttiva;

- d) gli eventuali edifici residenziali, commerciali e terziari che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti concessioni edilizie, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dal presente P.R.G., possono conservare la funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare, ferma restando la possibilità di trasformare la relativa ~~S.L.P. Sul~~ in destinazione produttiva.  
Finché rimane la destinazione in atto su di essi sono consentiti gli interventi previsti per le zone di tipo BR.III;
- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto (1 mq ogni 10 mc) purché esse siano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A.
- 3) Per le zone BD, in sede di interventi di:
- ampliamento edilizio (in quantità eccedenti la quota indicata al precedente punto 2, lettera a);
  - sostituzione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - completamento,
- valgono le seguenti prescrizioni:
- a) per l'attuazione degli interventi sopracitati si prescrive il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, secondo i disposti dell'Art. 43 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., esteso a tutta l'area urbanistica o a parte di essa, purché quest'ultima non abbia mai estensione inferiore a 10.000 mq;
- b) gli interventi dovranno rispettare le distanze minime dai confini dettate alla lettera b) del precedente punto 2), le percentuali di residenza e di terziario dettate alla lettera c) del medesimo punto;
- c) la quantità complessiva di aree destinate a servizi non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. per gli interventi di cui al presente punto 3);
- d) l'agibilità dei locali dovrà essere concessa solo ad avvenuta completa esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) l'indice territoriale di superficie non dovrà superare ~~0,20~~ 0,40 mq/mq di ~~S.L.P. Sul~~. Le quantità edificabili così determinate sono concentrate sulle aree fondiarie fino a raggiungere un rapporto di copertura non superiore al 50% della medesima;
- f) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parchi di recupero di autoveicoli;
- g) è fatto obbligo il rispetto della legge 122/89 e le autorimesse dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A.

Per interventi da realizzarsi nelle aree n. 2029 e 2030 dovranno essere svolti approfondimenti di indagine di tipo geotecnico per la verifica della effettiva capacità portante del terreno e la conseguente corretta scelta del tipo di fondazione da adottare nelle nuove costruzioni.

Per tutte le aree urbanistiche BD valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle specifiche tabelle normative.

Per quanto riguarda in particolare l'area urbanistica n. 1026 valgono le seguenti disposizioni:

- in caso di interventi di ristrutturazione di cui al precedente punto 2 devono essere dismesse aree per servizi pubblici nella misura del 10% della superficie dell'area n. 1026. In alternativa può essere ceduta l'area n. 1036;
- in caso di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, è prevista la realizzazione e la successiva dismissione gratuita al Comune degli allacciamenti stradali alla provinciale per Rondissone e la cessione dell'area 1036 per servizi pubblici.

## **Art. 32 Prescrizioni per le zone destinate ad attività miste, artigianali e commerciali, in area di riordino - DM**

L'area compresa nella zona urbanistica DM riguarda parte del territorio per la quale, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G. prevede interventi di ristrutturazione urbanistica rivolta a consentire destinazioni d'uso miste, artigianali e commerciali, pur non escludendo minime quote di residenza e servizi.

Per la zona DM gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati al rispetto delle seguenti norme:

- a) si richiede la formazione di S.U.E. che per facilitare l'attuazione di tutta l'area urbanistica potrà essere suddiviso in sub ambiti territoriali con superficie territoriale minima di mq 15.000;
- b) devono essere rispettati i disposti dell'Art. 26, commi 6, 7, 9, 10 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.;
- c) la quantità complessiva di aree destinate a servizi deve rispettare le prescrizioni dell'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.. All'interno dell'unica area DM, perimetrata nella cartografia di progetto, sono già indicate le aree specifiche, destinate a servizi pubblici (di cui all'Art. 39 delle N.T.A.), che lo strumento urbanistico esecutivo dovrà rispettare per quanto riguarda la dimensione e non tassativamente nella forma e nella esatta localizzazione. Anche se quest'ultima risultasse essere superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. l'eccedenza dovrà ugualmente essere ceduta gratuitamente al Comune ed il suo valore economico non potrà essere detratto da quello relativo agli oneri concessori;
- d) l'eventuale nulla osta per lo svolgimento di attività commerciali deve essere inoltrato alla Regione Piemonte solo dopo l'avvenuto accoglimento da parte del Sindaco del progetto di piano esecutivo, presentato ai sensi del 3° comma, Art. 43 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.;
- e) l'agibilità dei locali dovrà essere concessa solo ad avvenuta completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo S.U.E.;
- f) l'indice territoriale di superficie non deve superare ~~0,15~~ 0,4 mq/mq di ~~S.L.P.~~ Sul. Le quantità edificabili così determinate sono concentrate sulle aree fondiarie fino a raggiungere un rapporto di copertura non superiore al 50% delle medesime;
- g) gli interventi devono prevedere la compresenza di artigianato e di commercio in percentuali minima di artigianato del 50% e massima di commercio del 50% ([limitatamente al commercio all'ingrosso](#)).  
L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del personale di custodia con un minimo di 80 mq ed un massimo di 200 mq per il ~~centro-commerciale~~ [commercio](#) e per ognuna delle aziende artigianali; tali superfici rientrano nel computo della capacità edificatoria prevista per la zona;
- h) devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - m 6,00 dai confini;
  - m 6,00 dai cigli delle sedi stradali dove non è espressamente indicata nella cartografia di

progetto una differente fascia di rispetto stradale;

- i) sono vietate le attività di rottamazione;
- l) è fatto obbligo il rispetto della L. 122/89.

Sugli edifici esistenti all'interno dell'area alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiamenti di destinazione d'uso.

In tutti i casi di intervento su quest'area dovranno essere svolti approfondimenti di indagine di tipo geotecnico per la verifica della effettiva capacità portante del terreno e la conseguente corretta scelta del tipo di fondazione da adottare nelle nuove costruzioni.

Per l'area DM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa:



### **Art. 33 Prescrizioni per le zone destinate ad attività artigianali e produttive di nuovo impianto - DA**

Le aree comprese nella zona urbanistica DA riguardano parte del territorio generalmente ineditato per le quali si prescrive una nuova edificazione di carattere produttivo mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Al fine di facilitare l'attuazione del P.R.G. ed i rapporti fra le proprietà per l'esecuzione delle opere, nell'area urbanistica possono essere definiti più ambiti di intervento (ognuno dei quali non dovrà avere una superficie territoriale inferiore a 6000 mq), oggetto ciascuno di strumento urbanistico esecutivo, senza che ciò comporti variante al P.R.G.. Qualora non si elabori un unico S.U.E. la formazione ed il coordinamento fra più piani esecutivi deve avvenire sulla base di un progetto guida esteso all'intera area urbanistica, redatto dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa, per almeno il 50% della capacità edificatoria totale dell'area, da approvarsi con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

All'interno dello strumento esecutivo e per il periodo della sua validità l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per concessioni edilizie.

All'interno di tale zona urbanistica il Comune ha la facoltà di attuare un Piano per Insediamenti Produttivi, di cui all'Art. 42 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. oppure mediante strumenti urbanistici di cui agli Artt. 43 e 44 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Per la zona DA si prescrive inoltre quanto segue:

- a) indice territoriale di superficie non superiore a ~~0,2~~ 0,4 mq/mq; rapporto di copertura rispetto alla superficie fondiaria non superiore a 0,5 mq/mq.

La quantità complessiva di aree destinate a servizi non deve essere inferiore al 20% della superficie territoriale, in base alle prescrizioni dell'Art. 21, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.. All'interno delle aree DA, perimetrata nella cartografia di progetto, possono essere già indicate le aree specifiche, destinate a servizi pubblici (di cui all'Art. 39 delle N.T.A.), che lo strumento urbanistico esecutivo dovrà rispettare per quanto riguarda la dimensione mentre la loro distribuzione all'interno del S.U.E. potrà anche risultare differente da quella indicata sulle tavole di P.R.G.. Anche se quest'ultima risulterà essere superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. l'eccedenza dovrà ugualmente essere ceduta gratuitamente al Comune ed il suo valore economico non potrà essere detratto da quello relativo agli oneri concessori.

In presenza di unità minime di intervento di cui al 2° comma del presente articolo, l'attuazione delle aree per servizi dovrà essere realizzata almeno per porzioni funzionali alla stessa;

- b) gli interventi di nuovo impianto sono attuati mediante S.U.E. così come precisato nella Tabella Normativa.

L'uso residenziale è consentito, limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia, per una quota pari al 10% della ~~S.L.P.~~ Sul destinata effettivamente ad ogni attività produttiva: un minimo di 80 mq è comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda insediata; tale superficie rientra nel computo dei diritti edificatori previsti per la zona.

La destinazione terziaria e commerciale eventualmente presente deve essere direttamente correlata all'attività aziendale ed è assentita nel limite massimo del 30% della ~~S.L.P.~~ Sul per ciascuna unità produttiva;

- c) in sede di intervento edilizio dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:
- m 6,00 dai confini;
  - m 10,00 dal ciglio delle sedi stradali già previste in cartografia dal P.R.G.;
  - m 6,00 dai cigli delle ulteriori sedi stradali secondarie;
- d) in assenza di interventi di cui al precedente punto b) sono consentite:
- opere di recinzione a giorno dei fondi;
  - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
  - opere riguardanti le aree non edificate senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso del suolo, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole;
- e) il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di pezzi di recupero di autoveicoli sono vietati;
- f) è richiesto il soddisfacimento della legge 122/1989; è comunque ammessa la realizzazione di autorimesse in quantità eccedenti purché esse siano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A.

Per l'area urbanistica DA valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa:

## **Art. 34 Prescrizioni per le zone destinate alla distribuzione di carburante - IC**

Le aree comprese nella zona urbanistica IC riguardano parti del territorio dove sono attualmente insediati impianti per la distribuzione del carburante, che il piano intende confermare.

Per tali zone il P.R.G. intende riconfermare le caratteristiche dell'area, consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate.

Per la zona IC valgono dunque le seguenti prescrizioni:

- a) oltre alle attività strettamente connesse con la distribuzione del carburante (sottoclasse t8 dell' Art. 11 delle presenti norme) sono ammesse attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio di piccoli ricambi di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali, tabacchi e generi di primo conforto.  
E' consentito l'uso residenziale relativo alle attività svolte, nella misura massima di 120 mq di S.L.P. Sul;
- b) il rapporto di copertura degli edifici (ivi comprese le tettoie o le pensiline) non deve superare il valore del 30%;
- c) la capacità edificatoria deve essere mantenuta all'interno di 0,4 mq/mq di S.L.P. Sul e non superiore a 2 piani fuori terra;
- d) devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - m 6,00 dai confini;
  - m 4,00 dai cigli delle sedi stradali in margine alle quali l'impianto si colloca.

Al di fuori delle aree appositamente previste dal P.R.G. per gli impianti di distribuzione del carburante, è consentita la localizzazione di tali attrezzature in altre zone urbanistiche alle seguenti condizioni:

- 1- all'interno del centro urbano, nelle zone per servizi del tipo SP.I, nelle zone BD, DA, DM;
- 2- all'esterno del centro urbano, nella fascia di rispetto delle strade.

In entrambi i casi 1) e 2) devono essere rispettate le condizioni insediative specificate al precedente 3° comma:

- m 6,00 dai confini;
- m 5,00 dai cigli stradali

Qualora la Pubblica Amministrazione ne senta l'esigenza, può essere richiesta, nel caso 1), l'adozione di tipologie edilizie e di materiali costruttivi consoni all'ambiente urbano in cui tali attrezzature si vengono ad inserire.

Per l'area urbanistica IC valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa:

## **Art. 35 Prescrizioni per le zone di trasformazione a prevalente destinazione terziaria-commerciale - TT**

Le aree comprese nelle zone urbanistiche TT riguardano parti del territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G. prevede interventi di sostanziale ristrutturazione urbanistica o il recupero di edifici esistenti per destinazioni prevalentemente terziarie e commerciali, pur non escludendo quote di residenza e di servizi.

Il tipo di intervento previsto all'interno delle zone TT è di norma la ristrutturazione urbanistica (R.U.); il rilascio della concessione edilizia è quindi subordinato alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata secondo i disposti dell'Art. 43 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.

All'interno delle aree urbanistiche possono essere già indicate dal P.R.G. aree specifiche destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie. Di norma tali indicazioni vanno rispettate nella formazione degli S.U.E. salvo che non si dimostri la chiara necessità di modifica nella localizzazione e nella forma, a parità di dimensione. La dimensione delle aree, indicata in cartografia di progetto, destinata a servizi pubblici dovrà infatti essere rispettata anche nel caso sia superiore ai minimi di legge (art. 21, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) e dovrà invece essere integrata qualora inferiore.

Per le aree urbanistiche TT il P.R.G. fornisce una "Scheda d'Area" contenente, in forma grafica e normativa, prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi. Esse definiscono specificazioni progettuali, riconducibili alle seguenti:

- la superficie territoriale cui applicare l'indice territoriale di superficie;
- l'indice territoriale di superficie da applicare all'intera parte o alle unità minime d'intervento;
- il mix di destinazioni d'uso tra terziario, commercio e residenza;
- la capacità insediativa prevista, calcolata dividendo la quota di volume edificabile di tipo residenziale per 148 mc/ab o la **S.L.P. Sul** per 49 mq/ab;
- la superficie da dismettere per servizi pubblici calcolata analiticamente per ogni destinazione d'uso prevista;
- la nuova viabilità pubblica;
- le aree fondiarie su cui è possibile concentrare la cubatura edificabile;
- gli spazi vincolati a verde privato;
- gli spazi pubblici che devono essere prescrittivamente dismessi all'interno dell'intervento.

Tali Schede, comprese nell'Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante del presente articolo.

Per le zone TT valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

a) in presenza di S.U.E.:

- 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Scheda di Area". In particolare per quanto riguarda le attività commerciali sono ammessi esclusivamente esercizi commerciali con superfici di vendita inferiori a 400 mq, per i quali non è richiesto il Nulla Osta regionale ai sensi della L. 426/71 e delle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale

le così come previste dall' Art. 30 del D.M. 4/8/1988 n° 375;

- 2) rispetto a quanto stabilito dalle Tavole di progetto P2/9 e P2/2 la distribuzione dei servizi dismessi, delle aree fondiari e del verde privato può subire variazioni di forma o di ubicazione (non di quantità) purché ne sia dimostrata l'opportunità;
  - 3) al fine del computo degli standard di cui all' Art. 21 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. è di norma ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico e la monetizzazione di parte dei servizi fino ad un massimo complessivo del 50% di quelli previsti in dismissione dalla "Scheda di Area". Per i soli insediamenti di tipo commerciale (t.1.1) devono essere rispettate le disposizioni contenute nell' Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., secondo le seguenti precisazioni:
    - per le aree verdi: minimo 25% della superficie lorda di pavimento complessivo risultante dalla concessione edilizia;
    - per il parcheggio: non meno del 50% della **S.L.P. Sul** commerciale risultante dalla C.E., di cui almeno la metà può essere assoggettata ad uso pubblico.  
Le quantità previste dalla L. 122/89 devono intendersi aggiuntive delle precedenti;
  - 4) occorre garantire il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto di legge (1 mq/10 mc) purché le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 47;
- b) in assenza di S.U.E. sono ammessi, sugli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare, i seguenti interventi:
- 1) per le attività in contrasto con la zona TT, interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso;
  - 2) per le attività produttive ed artigianali in atto, purché non nocive o moleste, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso della zona TT, sono consentiti, allo scopo di permettere il mantenimento delle attività stesse fino alla trasformazione prevista dal P.R.G., i seguenti interventi:
    - opere di recinzione a giorno dei fondi;
    - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
    - opere riguardanti le aree non edificate senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso del suolo, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole e/o orticole;
    - opere di ampliamento edilizio, di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia relativa ai fabbricati esistenti, purché non si superi l'indice fondiario di 0,3 mq/mq di **S.L.P. Sul** ed un rapporto di copertura fondiaria pari al 30%.
  - 3) per le attività coerenti con la zona TT sono consentiti gli interventi di cui alla Tabella Normativa.

~~Per l'area denominata TT-2 n° 1408 è prevista la possibilità di realizzare una S.L.P. Sul massima di 15.000 mq conteggiata unitamente a quella dell'area DC n° 1003: l'edificazione di tutti i 15.000 mq sull'area n° 1408 sarà quindi possibile solo previa totale demolizione delle~~

~~costruzioni insistenti sull'area n° 1003 per la localizzazione delle seguenti funzioni:~~

~~a) minimo 2000 mq per uffici~~

~~b) massimo 1800 mq per residenza custode, spogliatoi, infermeria, mensa, rappresentanza sindacale, servizi, laboratori ecc.~~

~~c) massimo 1500 mq per magazzini ricambi e materiali di consumo~~

~~d) massimo 1500 mq per magazzino materie prime~~

~~e) massimo 1000 mq per officina meccanica~~

~~f) massimo 6000 mq per capannoni per attività produttive per un totale di 13.800 mq di S.L.P. Sul massima.~~

~~Sono inoltre consentite costruzioni per ricovero automezzi senza pareti perimetrali, per ulteriori 6000 mq~~

~~Gli interventi sull'area n° 1408 dovranno essere attuati mediante S.U.E. contenente anche il progetto per il contestuale recupero delle superfici, comprese nell'area n° 1003, che verranno gradualmente ad esaurirsi ai fini estrattivi. Le edificande costruzioni potranno avere avranno carattere non precario definitivo e potranno anche qualora dovessero accogliere le nuove unità funzionali connesse all'attività di cava attualmente in essere (uffici, locali di servizio per i dipendenti, magazzini, officina e ricovero automezzi) escluse le funzioni direttamente produttive. L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del personale di custodia fino ad un massimo di 100 mq.~~

Per l'area denominata TT-1 n. 1275 è prevista la possibilità di avere un rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è a completo carico del soggetto che realizza l'intervento.

Per quanto riguarda le superfici a standard è richiesta la dismissione nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento come specificato al n° 3) del 1° comma dell'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., per le attività di cui ai punti a) e b); e pari all'80% della S.L.P. Sul di cui ai punti c), d), e), f) (riconducibile al 20% della potenziale S.T. riservata alle medesime funzioni).

Tale dotazione minima di aree a servizio dovrà essere destinata a parcheggio pubblico per una quota non inferiore al 50% della medesima.

La Pubblica Amministrazione ha facoltà di concedere la monetizzazione di parte delle aree a servizi nella misura che riterrà più opportuna. Con l'esclusione della quota per parcheggi pubblici.

Si prevede il rispetto della quantità di parcheggio privato (1 mq/10 mc) richiesta dalla L. 122/89 che deve essere intesa come aggiuntiva rispetto alla quota di parcheggio pubblico sopraccitata.

Per l'area urbanistica TT valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa:

## **Art. 36 Prescrizioni per le zone di trasformazione a prevalente destinazione residenziale - TR**

Le aree comprese nella zona urbanistica TR riguardano parti del territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G. prevede interventi di ristrutturazione urbanistica rivolta al recupero dell'esistente a prevalente destinazione residenziale.

Per le aree caratterizzate da una notevole complessità la modalità d'intervento è di norma lo Strumento Urbanistico Esecutivo (P.d.R.); il ricorso alla concessione edilizia diretta o convenzionata è previsto nei casi caratterizzati invece da una minore superficie fondiaria e da minore complessità degli interventi, così come puntualmente specificato dalla Tabella Normativa. I Quadri Sinottici indicano tali modalità per ogni area.

All'interno delle zone TR è facoltà del Comune richiedere quote di edilizia residenziale convenzionata nel rispetto degli Artt. 7 e 8 della L. 10/77 nella misura massima del 20% della capacità insediativa totale.

Per le aree urbanistiche TR sottoposte a S.U.E. (P.d.R.) e per quelle sottoposte a concessione edilizia convenzionata devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici stabiliti, per ciascuna area, nei Quadri Sinottici;
- b) deve essere prevista la localizzazione di attività residenziali per una quota non inferiore al 75% della **S.L.P. Sul** edificabile; per quanto riguarda le attività commerciali sono ammessi esclusivamente esercizi commerciali con superfici di vendita inferiori a 400 mq, per i quali non è richiesto il Nulla Osta regionale ai sensi della L. 426/71 e delle Indicazioni Programmatiche e di urbanistica Commerciale così come previsto all'Art. 30 del D.M. 04/08/88 n. 375; fa eccezione l'area TR-7 n. 1098 ove è esclusa la possibilità di insediare attività commerciali;
- c) la capacità insediativa prevista deve essere calcolata dividendo il volume edificabile di tipo residenziale per 148 mc/ab o la **S.L.P. Sul** per 49 mq/ab;
- d) la superficie a standard da dismettere deve essere calcolata per ogni destinazione d'uso effettivamente prevista secondo le quantità prescritte dall'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.. Qualora la dimensione dei servizi indicata in cartografia risultasse superiore ai minimi di legge dovrà comunque essere gratuitamente ceduta al Comune; in caso risultasse inferiore dovrà invece essere integrata. La distribuzione dei servizi da dismettere e delle aree fondiarie può subire, senza che ciò comporti variante urbanistica, variazioni di forma o di ubicazione (non di quantità) purché ne venga dimostrata l'opportunità;
- e) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto indicato da tale legge (1 mq/10 mc) purché le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successi-

vo Art. 47.

In assenza di S.U.E. o di concessione convenzionata, per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare nelle aree suddette, in attesa della trasformazione urbanistica prevista, sono ammessi:

- 1) per le attività in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse per la zona TR interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso;
- 2) per le attività produttive ed artigianali in atto, anche se in contrasto con la destinazione d'uso della zona TR, sono consentiti gli interventi previsti al punto 1 dell'Art. 31 comma 3 delle N.T.A., la cui normativa riferita alle aziende esistenti rimane applicabile, al fine di consentire il mantenimento delle attività stesse, fino alla trasformazione prevista dal P.R.G., purché non nocive o moleste;
- 3) per le attività coerenti con le destinazioni d'uso ammesse per la zona TR sono consentiti gli interventi di cui alla Tabella Normativa.

Per le aree urbanistiche TR *sottoposte a concessione edilizia* si prescrive il rispetto delle condizioni dettate ai punti a), b), c), e) del quarto comma del presente articolo.

Gli indici sono diversificati per la concessione singola (0,20 mq/mq), la concessione convenzionata 0,22 mq/mq e il S.U.E (0,18 mq/mq).

~~Nell'area TR-2 n. 1212, a destinazione residenziale (in parte già edificata), è stata ammessa la realizzazione di una area a servizio della viabilità destinata al rifornimento dei veicoli e al ristoro degli utenti, come all'art. 61 del D.P.R. 495/92. L'attività commerciale è stata limitata alla realizzazione della stazione di servizio.~~

Per tutte le aree urbanistiche del tipo TR valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle Normative:



## Art. 37 Prescrizioni per le zone residenziali di completamento - CR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti residenziali del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi interclusi, non ancora edificati, di più ampi ambiti consolidati.

Per tali zone il P.R.G. intende consentire il completamento del processo urbanizzativo dell'ambito urbano in cui sono inserite mediante interventi di nuova edificazione, anche al fine di agevolare la razionalizzazione della zona e/o il reperimento delle dotazioni di servizi pubblici necessarie o mancanti.

Per le zone CR.I si prescrive quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dai Quadri Sinottici per la zona o per l'area urbanistica.  
Per l'area 1502, in aggiunta alla S.L.P. Sul prevista nei quadri sinottici, è consentito il recupero della S.L.P. Sul edificata preesistente nell'area SP.I/v-1501 e nella CR.I-1502 medesima;
- b) gli interventi consentiti sono i seguenti:
  - completamento mediante nuova edificazione;
  - ampliamento di eventuali edifici esistenti;
  - ristrutturazione edilizia degli eventuali edifici esistenti;
  - sostituzione edilizia degli eventuali edifici esistenti;
- c) la realizzazione di autorimesse private nel limite previsto dalla L. 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'Art. 47 delle presenti norme, e così come specificato nelle seguenti Tabelle Normative;
- d) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima del 40% della superficie fondiaria libera;
- e) nelle aree CR.I n° 1101, 1150, 1185, 1283, 1410, 1502 dove la realizzazione di opere infrastrutturali eccede il semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a) è subordinato alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale ai sensi del 5° comma, Art. 49, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., come indicato nei Quadri Sinottici. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree ed opere pubbliche individuate in sede di progetto e in particolare, per l'area 1502, la convenzione dovrà prevedere la dismissione gratuita al Comune dell'area a servizi pubblici SP.I/v-1501;
- f) in assenza degli interventi di cui al precedente punto b) sono consentite le seguenti opere:
  - opere di recinzione a giorno dei fondi;
  - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
  - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole e/o orticole.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in CR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa:

## **Art. 38 Prescrizioni per le zone residenziali di nuovo impianto - CR.II**

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti del territorio generalmente inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (P2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G. aree specifiche, destinate a servizi pubblici (di cui all'Art. 39 delle N.T.A.) ed a nuove sedi viarie che lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare per quanto riguarda la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune per consentire il raggiungimento del disegno urbanistico programmato ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area indicata in cartografia risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Per l'attuazione del piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida esteso all'intera area urbanistica redatto dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa per almeno i 3/5 della capacità edificatoria totale dell'area. Tale progetto guida deve essere assunto dalla Pubblica Amministrazione con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

Qualora il Comune intenda avvalersi del Piano per l'edilizia economica e popolare, di cui all'Art. 41 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., le aree necessarie per sopperire ai fabbisogni di cui all'Art. 2 della L. 10/77, dovranno essere prevalentemente reperite all'interno della zona CR.II per gli interventi di nuovo impianto. Nel caso il Comune non intenda avvalersi di tale possibilità gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CR.II sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. All'interno delle zone CR.II potranno essere reperite aree sia per l'edilizia residenziale pubblica che convenzionata (anche ai sensi degli Artt. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura che sarà definita dal Comune.

Per le aree urbanistiche di tipo CR.II il P.R.G. fornisce una "Scheda di Area" contenente, in forma grafica e normativa, prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti.

Le "Schede di Area" definiscono per ogni area urbanistica gli aspetti seguenti:

- l'indice territoriale di superficie da applicare all'intera area o alle unità minime d'intervento;
- la superficie territoriale a cui applicare l'indice territoriale di superficie;
- la ripartizione delle percentuali previste per le destinazioni d'uso terziarie, commerciali e

residenziali;

- la capacità insediativa prevista, calcolata dividendo il volume edificabile residenziale per 148 mc/ab o la ~~S.L.P.~~ Sul per 49 mq/ab;
- la superficie a standard da dismettere calcolata analiticamente per ogni destinazione d'uso prevista;
- la nuova viabilità pubblica;
- gli spazi pubblici che devono essere prescrittivamente dismessi all'interno dell'intervento (si veda il punto 2) lettera a) del comma seguente);
- le aree fondiarie su cui è possibile concentrare l'edificazione;
- gli spazi vincolati a verde privato.

Tali Schede, comprese nelle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante del presente articolo come precisato al precedente Art. 2, 2° comma, lettera e).

Per l'area n.1090 si prescrive il ricorso alla Concessione Convenzionata. Rimangono invariati gli indici urbanistici e quanto prescritto dal successivo paragrafo e dalla relativa scheda d'area.

Per le zone CR.II valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a) in presenza di S.U.E.:

- 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area", laddove previste;
- 2) deve essere rispettata l'organizzazione e la composizione urbanistica prevista nella "Scheda di Area" qualora l'Amministrazione Comunale l'abbia assunta con valore di progetto guida mediante apposita e specifica deliberazione.  
In caso contrario la distribuzione dei servizi da dismettere, delle aree fondiarie e del verde privato può subire, senza che ciò comporti variante urbanistica, variazioni di forma o di ubicazione (non di quantità) purché ne venga dimostrata l'opportunità.  
Per quanto riguarda la rete viaria la cartografia e la normativa (Art. 48) di P.R.G. indicano i diversi gradi di cogenza dei tracciati individuati;
- 3) al fine del computo degli standard urbanistici è possibile l'assoggettamento ad uso pubblico di parte del territorio, fino ad un massimo di 7 mq/ab, così come previsto dall'Art. 21, 1° comma, punto 1, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.;
- 4) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1 mq/10 mc) purché le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 47;
- 4) le convenzioni dello S.U.E. devono prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia di P.R.G. ed il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori.

Non sono invece scomputabili dagli oneri di urbanizzazione i costi relativi alle opere urbanizzative diverse da quelle disegnate in cartografia.

Le Schede d'Area individuano puntualmente tali parti del territorio.

b) in assenza di S.U.E.:

- 1) possono essere realizzate recinzioni a giorno;
- 2) è possibile intervenire sugli eventuali edifici esistenti senza effettuare cambio fra le attività e gli usi presenti alla data di adozione del progetto preliminare, come definiti al Titolo II delle presenti norme, e mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro e al risanamento delle opere di cui al Titolo III delle presenti norme e senza cambio di destinazione d'uso. E' concesso "una tantum" un ampliamento massimo di 30 mq per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie;
- 3) sulle aree non edificate è consentito realizzare opere che non alterino l'esistente rapporto di copertura (campi da bocce, tennis, ecc.) senza che ciò comporti cambio fra le attività e gli usi, come definiti al Titolo II, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole, di cui all'Art. 47 43, per le quali è consentito il cambiamento all'interno degli usi previsti per la zona EE.

~~In particolare per l'area CR.II-9 è stata limitata l'attività edilizia all'insediamento di attività terziarie di servizio pubblico e privato. La quota di residenza è limitata al 40% della capacità totale.~~

Per tutte le aree urbanistiche appartenenti alla zona CR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa:

### **Art. 39 Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.) - SP.I**

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.I riguardano le parti di territorio che il P.R.G. destina a servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (Art. 21, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., comma 1, punti 1) 2) 3)):

- SP.I/a: aree per attrezzature di interesse comune;
- SP.I/i: aree per l'istruzione;
- SP.I/v: aree per spazi pubblici a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport;
- SP.I/p: aree per parcheggi pubblici;
- SP.I/pp: aree per servizi produttivi.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. e dal P.R.G. le aree di cui sopra devono intendersi come "superfici a raso", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature nel sottosuolo.

Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'Art. 21 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.. Entrambi i tipi di aree sono comprese fra quelle indicate puntualmente in cartografia. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico sarà di norma specificata all'interno dei S.U.E.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP.I sono riservati in via principale alla Pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti i cambiamenti di destinazione d'uso.

All'interno della zona urbanistica SP.I sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree SP.I/a: attrezzature culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, ecc.), per lo spettacolo;
- b) per le aree SP.I/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le at-

trezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);

- c) per le aree SP.I/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti;
- d) per le aree SP.I/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico, stazione autobus;
- e) per le aree SP.I/pp: servizi ed attrezzature pubbliche o private inerenti gli impianti produttivi (da trattare, ove necessario, mediante specifici convenzionamenti tra l'Amministrazione Comunale, gli operatori e le aziende, consorziate o meno, utenti di tali servizi) quali: mense aziendali, stazione autobus, servizi sanitari, agenzia bancaria, servizi di assistenza informatica, servizi di ristorazione, bar, tabacchi, giornali e spazi attrezzati per riunioni, centri di assistenza veicoli.

Le quantità edificabili consentite nelle zone SP.I non sono specificate dal P.R.G., ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

Nelle aree di cui al precedente punto e) (SP.I/pp) ubicate all'interno di zone produttive, invece, le quantità edificabili per le specifiche destinazioni d'uso devono rispettare i seguenti parametri:

- ~~S.L.P.~~ Sul non superiore a 0,35 mq/mq dell'area a servizi;
- altezza massima 3 piani f.t.;
- obbligo di stipula di una convenzione con il Comune che disciplini tra l'altro:
  - l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico di una parte dell'area, fermo restando che allo scadere dei termini previsti dal convenzionamento (60-99 anni) tutta l'area sarà dismessa al Comune;
  - le quantità di standard aggiuntivi (da riferirsi all'interno della stessa area SP.I, semmai in edifici multipiano o in sotterraneo) indotti dall'intervento, per soli parcheggi pubblici;
  - la copertura massima (non superiore al 50% dell'area di concentrazione delle attrezzature di servizio qualora lo S.U.E. preveda lotti separati per tali servizi). Tale area coperta, che sottrae aree per servizi, deve prevedere attività di uso pubblico (atrii, gallerie, o attrezzature rientranti tra quelle consentite ai punti a), b), c), d) del presente articolo).

I cambi di destinazione d'uso fra le 5 classificazioni previste ai precedenti punti a) b) c) d) ed e) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.; essi devono però essere definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

Gli spazi di cui al punto d) possono essere realizzati sotto sedimi pubblici (vie, piazze, giardini, ecc.) anche da parte di privati nel rispetto delle modalità e delle condizioni previste dall'Art. 9 della L. 122/89.

La localizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non realizzate e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifici convenzionamenti tra l'Amministrazione Comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi.

In considerazione della complessità degli interventi previsti sull'area urbanistica n.1406 e della necessità di un loro coordinamento, il P.R.G. ne prevede l'attuazione mediante la formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche (ai sensi dell'Art. 47 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.).

Ai fini della concessione gratuita o della monetizzazione delle aree per usi pubblici, valgono le prescrizioni indicate all'interno delle convenzioni che disciplinano gli interventi all'interno degli S.U.E. o delle concessioni ex Art. 49 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.. **In particolare l'area SP.I/v-1501 sarà dismessa gratuitamente al Comune con l'attuazione dell'intervento di completamento previsto per l'area CR.I-1502.**

In mancanza di tali previsioni specifiche valgono invece le seguenti regole generali:

- a) le aree urbanistiche SP.I, indicate in cartografia con apposita simbologia, relativo numero d'area e specifico dimensionamento nei Quadri Sinottici, non sono monetizzabili;
- b) le aree comprese all'interno di S.U.E. e di concessioni convenzionate appositamente cartografate sulle tavole di P.R.G. e dimensionate nei Quadri Sinottici sono monetizzabili solo per la quota (del 15% della superficie servizi per il fabbisogno esterno).  
L'assoggettamento ad uso pubblico è possibile nella misura prevista dall'Art. 21 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. e le superfici sono comprese nella quantità definita "servizi per fabbisogno interno".  
Rispetto alla quantità "servizi per fabbisogno esterno" è possibile assoggettare ad uso pubblico anche quote superiori a quelle indicate dall'Art. 21 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..
- c) le aree per servizi pubblici non cartografate, ma da dismettere in attuazione di S.U.E. già appositamente perimetrati sulle tavole di P.R.G., sono dimensionate nei Quadri Sinottici con le specificazioni indicate in premessa dagli stessi.  
Esse sono in generale monetizzabili;
- d) le aree per servizi pubblici da dismettere in attuazione di S.U.E. non perimetrati nelle tavole di P.R.G. ma richiesti dalle Tabelle Normative per particolari interventi sono in genere monetizzabili.  
Il rispetto del dimensionamento di cui all'Art. 21 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. è garantito dall'insieme delle previsioni contenute nelle Schede d'Area e da quanto previsto al precedente punto a).



## **Art. 40 Prescrizioni per le zone destinate ad attività private di interesse collettivo - SP.II**

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.II riguardano parti del territorio che il P.R.G. destina ad attività private di interesse collettivo e cioè:

SP.II/e: attrezzature per la fornitura di servizi

SP.II/d: attrezzature per discarica di “categoria B” esaurita

SP.II/f: attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie in attività

SP.II/s : attrezzature riservate ad attività per il tempo libero

Su tali aree il P.R.G. individua le destinazioni d'uso specifiche, ma in quanto attività private, non ne prevede l'espropriabilità e conseguentemente non rientrano nel computo degli standard dell' Art. 21 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.

In particolare valgono le seguenti regole:

1) nelle aree del tipo SP.II/e sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata.

Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima 2 p.f.t.
- rapporto di copertura non superiore a 40%;

2) nelle aree del tipo SP.II/d sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata. In particolare è prescritto all'interno del perimetro dell'area:

l'organizzazione della sub-area d-sp a servizi legati all'impresa stessa (uffici, spogliatoi, ecc.) secondo i parametri previsti nei Quadri Sinottici.

Gli interventi di recupero nella zona SP.II/d sono subordinati ad un piano esecutivo di iniziativa privata che preveda:

- l'esatta delimitazione dell'area;
- un approfondito studio idrogeologico delle caratteristiche delle falde;
- l'analisi dell'impatto sulle componenti ambientali della presenza delle vasche della discarica tipo “B attualmente a fine attività che dimostri la compatibilità di quest'ultima con il contesto ambientale;
- il progetto di utilizzazione dell'area con la localizzazione delle vasche e delle parti edificate (uffici, servizi, ecc.);
- il progetto di recupero ambientale dell'area;
- la convenzione, tra il proponente e l'Amministrazione Pubblica, che preveda tempi di realizzazione e priorità, oneri ;
- altezza massima degli edifici 2 p.f.t.;
- indice territoriale non superiore a 0,02 mq/mq.

Per l'area SP.II/d il P.R.G. prescrive ed individua in cartografia una fascia di rispetto, con vincolo assoluto di inedificabilità della profondità di 50 m misurabile dalla linea di confine dell'area in oggetto.

3) Nelle aree del tipo SP.II/f sono consentite tutte le attività proprie del servizio ferroviario,

sia per quanto riguarda le attrezzature tecniche e tecnologiche sia per quanto riguarda gli edifici per servizi.

L'utilizzazione di tali aree è disciplinata dalle specifiche leggi del settore.

Le aree del tipo SP.II/f non rientrano nel computo degli standard urbanistici ex Artt. 21 e 22 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.

- 4) Nell'area del tipo SP.II/s sono consentite attività turistico ricettive e per il tempo libero; tali attività sono configurabili come: bar, ristoro collegati all'attività dell'associazione e in corrispondenza di manifestazioni; locali per sedi associative sportive e ricreative; locali attrezzati per attività sportive al coperto strettamente collegate all'attività dell'associazione motociclistica. Sono esclusi negozi e simili di qualsiasi genere anche se è ammessa attività saltuaria di vendita di articoli sportivi per motociclistici.

Di norma le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario non superiore a 0,01 mq/mq;
- altezza massima 2 p.f.t.;
- rapporto di copertura non superiore al 5% della superficie fondiaria.

## **Art. 41 Prescrizioni per la zona destinata all'estrazione e alla lavorazione di materiali terrosi e lapidei - DC**

Nelle aree destinate all'estrazione di materiali terrosi e lapidei sono in vigore concessioni per la coltivazione di cave rilasciate all'avente titolo tramite deliberazioni del Consiglio Comunale di Torrazza Piemonte in base ai disposti della L.R. 22.11.1978, n. 69 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'area estrattiva è autorizzata la costruzione, in base ad un indice territoriale non superiore a 0,02 mq/mq, di:

- edifici residenziali ad uso esclusivo del proprietario e/o del personale di custodia per una superficie lorda di pavimento non superiore a 100 mq per ogni unità produttiva;
- edifici per uffici direttamente correlati all'attività estrattiva aventi una superficie lorda di pavimento non superiore a 100 mq per ogni unità produttiva;
- manufatti atti al ricovero delle attrezzature necessarie per i lavori di estrazione;
- manufatti destinati all'attività di trattamento degli inerti.

Tutte le costruzioni sopraccitate avranno carattere transitorio e dovranno pertanto essere demolite all'esaurimento dell'attività di escavazione.

Nel caso di inosservanza delle prescrizioni emanate con il provvedimento di autorizzazione è prevista l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e della rivalsa delle spese per i lavori d'ufficio in applicazione dell'Art. 21 della L.R. n. 69 del 22.11.1978.

Per quanto riguarda l'area n° 1003 è consentito il mantenimento della ~~S.L.P.~~ Sul e delle attrezzature in essere alla data di adozione del progetto definitivo di P.R.G., limitatamente alle funzioni per le quali esse sono state consentite.

Tali attrezzature ed impianti sono da considerarsi a titolo permanente; ma ogni intervento di ristrutturazione o di riadattamento dovrà essere subordinato all'adeguamento normativo in materia di sicurezza e funzionalità dell'impianto.

La trasformazione della zona DC in “zona destinata alle attività produttive, logistiche e di servizio alla produzione – DLS”, normata dal successivo art.41 bis, avviene tramite apposito strumento urbanistico esecutivo (ai sensi delle LR 56/1977 smi e 18/1996), con congiunta variante al vigente PRG.

L'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e della relativa variante al P.R.G.C. comporta il venir meno delle indicazioni di cui al presente articolo, le quali conservano peraltro la loro efficacia fino all'esaurirsi delle relative autorizzazioni.

## **Art. 41bis Prescrizioni per la zona per le attività produttive, logistiche e di servizio alla produzione - DLS**

Tramite l'approvazione di apposito strumento urbanistico esecutivo e della relativa variante al P.R.G.C. (ai sensi della LR 56/1977 smi e/o della LR 18/1996), la zona DC, di cui all'art. 41, è sottoposta ad interventi di ristrutturazione urbanistica (R.U.), finalizzati ad una più razionale utilizzazione riorganizzazione del territorio e delle infrastrutture, assumendo la denominazione e le funzioni di cui al presente articolo.

La zona DLS, e di conseguenza il relativo strumento urbanistico esecutivo, comprende sia la ex zona DC, sia il sedime del collegamento ferroviario con la linea Torino – Milano, con le opere tecniche ed idrauliche connesse.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche è regolato da un'apposita convenzione, ai sensi degli articoli 34 della LR 56/1977 e 5 della LR 18/1996.

La zona DLS è destinata ad ospitare interventi edificatori ed infrastrutturali destinati ad una pluralità di funzioni, corrispondenti alle seguenti classi delle attività, ai sensi del Titolo II delle presenti NTA:

- **Classe r: usi residenziali** (art. 8), limitatamente alla residenza di custodia e manutenzione, legate ad impianti e ad attività.
- **Classe p: attività per la produzione di beni** (art. 9):
  - **sottoclasse p1:** attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione. Riguardano la produzione sia di semilavorati sia di beni finiti. Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici tipologicamente caratterizzati, ubicati in aree a ciò destinate dal P.R.G.C.; fra esse non è previsto il commercio al dettaglio;
  - **sottoclasse p2:** artigianato produttivo e attività innovative per la produzione di tecnologie. Queste ultime riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione dei processi produttivi. Tali attività si devono localizzare sia in aree e edifici con tipologia industriale, sia in aree e edifici con tipologia riconducibile a quella residenziale o per uffici; ciò significa che l'ammissibilità dell'attività dev'essere verificata in relazione alla funzione svolta e non alla tipologia edilizia. Sia per le attività artigianali, sia per quelle produttive di tecnologie, è consentita la commercializzazione dei beni prodotti, limitatamente a quanto previsto dalle rispettive leggi di settore.
- **Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere** (art. 10):
  1. **sottoclasse tm 1:** attività rivolte alla produzione di servizi per imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci. Esse devono essere ubicate in aree e edifici con tipologia produttiva ove è previsto un uso estensivo del suolo con necessità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto;
  2. **sottoclasse tm 2:** attività operanti nel medesimo settore delle precedenti tm 1, ma anche rivolte alle famiglie (autotrasportatori, corrieri, traslochi, ecc). Esse devono essere caratterizzate da un minor consumo di spazio e minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture viarie.

- **Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati (art. 11);**
  - 1. sottoclasse t1: attività commerciali al dettaglio,** comprendenti:
    - **t1 1:** negozi di vicinato, (inferiore ai 150 mq di superficie di vendita), anche con presenza di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - 2. sottoclasse t2: attività direzionali, amministrative, uffici,** comprendenti:
    - **t2 1:** attività di livello funzionale elevato, per sedi principali di Enti pubblici o privati, di società creditizie ed assicurative, di imprese ed aziende;
    - **t2 2:** attività come alla sottoclasse t2 1, ma per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurazioni, sezioni Vigili Urbani, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari e turistiche;
  - 3. sottoclasse t3: attività turistico ricettive,** comprendenti
    - **t3 1:** attività di livello funzionale elevato, per alberghi, motels, ecc. di categorie superiori, eventualmente dotati di locali per congressi o per riunioni specializzate;
    - **t3 2:** attività di livello locale, prevalentemente ubicate in lotti a destinazione non specifica, per alberghi, pensioni, locande, ristoranti;
  - 4. sottoclasse t7: attività inerenti il rimessaggio di auto ed i parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico;**
  - 5. sottoclasse t8: impianti di erogazione del carburante in quanto conformi alla specifica normativa per la loro localizzazione ed esercizio.**

La zona comprende altresì aree del tipo SP.II/f (per il collegamento ferroviario, di cui all'art. 40), interventi di potenziamento della rete viaria (art. 48) e canali con relative fasce di rispetto (art. 52).

La "Scheda di Area" fissa i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le quantità e le tipologie di aree da dimettere e/o assoggettare come standard urbanistici, i mix funzionali e le relative fasce di oscillazione, i vincoli, cui si attiene lo strumento urbanistico esecutivo e la relativa convenzione.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche, da recepire in sede di strumento esecutivo e della relativa convenzione:

- a) Per le aree destinate ad ospitare attività della classe p, il rapporto di copertura rispetto alla superficie fondiaria non deve superare il valore di 0,5 mq/mq;
- b) Nelle aree destinate ad ospitare le attività della classe tm, nel caso di edifici con tipologia a capannone valgono le prescrizioni della lettera precedente;
- c) Gli impianti tecnologici per la logistica e l'intermodalità (gru a ponte, edifici di servizio ferroviario e simili) non influiscono sul calcolo del rapporto di copertura;
- d) La superficie a standard da dimettere deve essere calcolata, all'atto dell'ottenimento dei titoli abilitativi all'edificazione, per ogni destinazione d'uso effettivamente prevista, sulla base dei valori di legge;
- e) Ai fini del computo degli standard è ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico e/o la monetizzazione di parte dei servizi fino ad un massimo complessivo del 50% di quanto effettivamente dovuto.

## **Art. 42 Prescrizioni per i complessi agricoli in margine alla zona urbana - EP**

Le aree comprese nella zona urbanistica EP riguardano parti del territorio caratterizzate dalla presenza di complessi agricoli attivi siti in margine alla zona urbana.

Qualora tali aree presentino un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari, anche multipiano, consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario in ambito agricolo vengono identificate come aree EP/a.

Il P.R.G. intende mantenere l'utilizzazione di tali complessi legati all'attività agricola esistente.

All'interno della zona EP gli interventi sugli edifici di civile abitazione sono disciplinati dalle seguenti regole:

- a) è riconosciuta la volumetria esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni dell'edificio è consentito un ampliamento "una tantum" del 20% della ~~S.L.P.~~ Sul esistente (dalla quale è esclusa la ~~S.L.P.~~ Sul del sottotetto e dei locali accessori alle destinazioni d'uso proprie in atto) fino ad un massimo di 25 mq per ogni unità immobiliare alla quale, in ogni caso, l'ampliamento deve essere funzionalmente integrato;
- b) per tutti gli interventi di ampliamento si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente, salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- c) è possibile l'utilizzazione della ~~S.L.P.~~ Sul, in aggiunta a quella esistente, del sottotetto degli edifici, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - sia esclusivamente utilizzata per residenza;
  - disponga dei minimi requisiti dimensionali per consentire l'abitabilità anche attraverso una diversa quota e inclinazione delle falde di copertura, che porti ad un incremento massimo della quota dell'imposta del tetto e/o di colmo di cm 100;
  - non costituisca una nuova e autonoma unità immobiliare servita da parti comuni, ma si configuri come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata con una scala o con un'apertura diretta;
- d) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 47 delle N.T.A.

Ove la proprietà dimostri che è in atto una attività agricola, sono ammessi gli interventi previsti per le zone EE.I – zone destinate ad attività agricole. Al cessare dell'attività agricola si applicano i disposti di cui ai commi precedenti.

Per quanto riguarda gli edifici a carattere rurale vigono invece le seguenti disposizioni:

- a) è riconosciuta la volumetria esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Non sono quindi ammessi interventi che comportino aumento di ~~S.L.P.~~ Sul;
- b) è consentita la trasformazione a residenza di edifici, o di loro parti, per una ~~S.L.P.~~ Sul massima di 100 mq per ogni azienda nel rispetto di quanto prescritto ai punti b) e d) del precedente comma.

Per tutte le aree urbanistiche appartenenti alla zona EP valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa:

## **Art. 43 Prescrizioni per le zone destinate ad attività agricole - EE.I**

Le aree comprese nella zona urbanistica EEI riguardano parti del territorio generalmente inedificate dove sono in atto attività di tipo agricolo e forestale, che non derivano da interventi di recupero ambientale susseguente la cessazione di coltivazione di cava.

Tali aree si differenziano dunque da quelle comprese nella zona EE.II per il loro carattere spontaneo, in contrapposizione alle finalità di recupero ambientale che hanno determinato i caratteri e le destinazioni d'uso della zona EE.II.

Nelle aree della zona EE.I il P.R.G. intende mantenere le attività esistenti.

La zona EE.I comprende i seguenti tre tipi di aree:

- EE.I/e: aree attualmente destinate a seminativo o a prato;
- EE.I/ec: aree attualmente destinate a colture legnose;
- EE.I/b: aree attualmente occupate da boschi.

Nelle zone del tipo EE.I/e ed EE.I/ec è sempre possibile, previo pagamento degli oneri relativi (comma 10, art. 25, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.), e salvo diverse specificazioni delle leggi di settore, trasformare le colture attuali in altre consentite comunque nella zona EE.I, coincidenti con tutte le colture previste all'Art. 25 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. La stessa trasformazione non è invece possibile nelle aree di tipo EE.I/b in quanto le medesime svolgono nel P.R.G. una specifica funzione di tutela ambientale.

Gli interventi edilizi nelle aree EE.I/e ed EE.I/ec sono disciplinati dalle seguenti regole:

a) l'indice fondiario di superficie massimo per la costruzione di residenze rurali in funzione delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata, deve essere pari a:

- 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
- 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
- 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
- 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per azienda);
- 0,001 /3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni con un limite non superiore a 170 mq di S.L.P. Sul per ogni azienda.

In ogni caso le dimensioni per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare una S.L.P. Sul di 500 mq.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore (comma 18, art. 25, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.).

Il recupero a fini abitativi delle costruzioni esistenti di uso e tipologia agricola alla data del progetto preliminare è possibile nei limiti delle quantità di cui al presente punto a).

Entro i limiti sopra stabiliti sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2



della L.R. 31/7/84 n. 35.

La ~~S.L.P.~~ Sul edificabile per le abitazioni rurali di cui sopra è computata, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Oltre i limiti sopra ricordati è ammesso il recupero di volumi agricoli per usi residenziali anche per soggetti non rientranti fra quelli previsti dall'Art. 2135 del Codice Civile, fino al 30% del volume residenziale esistente e comunque sempre fino a 60 mq di ~~S.L.P.~~ Sul.

Nel computo della ~~S.L.P.~~ Sul edificabile non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui al successivo punto b), anche se comprese nel corpo dell'edificio in cui è collocata l'abitazione.

Ai fini del computo delle quantità edificabili è ammessa l'utilizzazione di appezzamenti appartenenti all'azienda, anche non contigui od in parti agricole di Comuni limitrofi. L'edificio per residenza rurale non può comunque superare i 500 mq di ~~S.L.P.~~ Sul.

Il trasferimento dei volumi edificabili di cui sopra non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono classificate come "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera b) del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali;

b) la possibilità di costruire le infrastrutture, le strutture e le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione, l'allevamento e la commercializzazione dei prodotti agricoli, deve avere dimensionamento e caratteristiche riferiti esclusivamente alle esigenze della singola azienda agricola. Di tali esigenze deve essere data dimostrazione al momento della richiesta di concessione edilizia;

c) la ~~S.L.P.~~ Sul edificabile, destinata alla costruzione o all'ampliamento delle abitazioni rurali, è oggetto di concessione esclusivamente a favore:

- degli imprenditori agricoli, ai sensi delle Leggi 9.5.1975 n. 153, 10.5.1976 n. 352, 12.5.1975 n. 27 e 23.8.82 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo, e cioè gli imprenditori (di cui al punto precedente) ed i salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- degli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della L. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori di qualunque tipo nelle aree EEI/e ed EEI/ec è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del punto a) del presente articolo;
- il vincolo dell'eventuale trasferimento di volume edificabile di cui al punto a) del presente articolo;
- le sanzioni, oltre a quelle di cui all'Art. 69 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura e spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui sopra gli interventi previsti dalle lettere d) e f) dell'Art. 9 della L. 10/77.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso (nei limiti previsti dalla Tabella Normativa) previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione rurale da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Nelle aree EE.I/b sono invece vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione in quanto i boschi esistenti "assolvono a funzione di salubrità ambientale e di difesa dei terreni" (comma 5, art. 30, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.).

Eventuali diradamenti, ceduzioni, sostituzioni ed altri interventi colturali sul patrimonio arboreo esistente sono ammessi purché in coerenza con le finalità di manutenzione e miglioramento dei boschi e della normativa di settore.

L'edificazione di cui ai precedenti punti a) e b) deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservare i caratteri tipologici ed architettonici tipici delle residenze e delle attrezzature agricole locali;
- prevedere coperture a falde;
- impiegare materiali di copertura in laterizio;
- non utilizzare serramenti in metallo.

Possono derogare da tali prescrizioni solo le attrezzature tecnologiche (quali ad es. i silos) non riconducibili ad una tipologia edilizia.

#### **Art. 44 Prescrizioni per le zone destinate ad attività di coltura legnosa finalizzate al recupero ambientale - EE.II**

Le aree comprese nella zona urbanistica EE.II riguardano parti del territorio generalmente inedificate dove sono in atto colture legnose derivanti da interventi di recupero ambientale, che il P.R.G. intende mantenere. Tali aree sono state, in passato, sede di coltivazione di cave i cui documenti di autorizzazione hanno prescritto “opere necessarie al recupero ambientale della zona, da realizzarsi durante e/o al termine della coltivazione” (Art. 5 L.R. 22 .11.1978, n. 69).

Per tale zona sono consentite solo le colture legnose e valgono tutte le regole e gli indici previsti per le aree EE.I/ec normate all’articolo precedente.

### **Art. 44bis Prescrizioni per le zone destinate ad attività agricole, in attuazione del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po – EE.A3**

Le aree comprese nella zona urbanistica EE.A3 corrispondono a porzioni della precedente zona DC, non comprese nella zona DLS di cui al nuovo art. 41 bis, in quanto ora facenti parte del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po.

Alle zone EE.A3 si applicano conseguentemente le prescrizioni di detto Piano d'Area, che ammette in esse l'attività agricola, condotta liberamente nel rispetto delle norme di legge e del Piano medesimo.

## **Art. 45 Prescrizioni per le zone soggette a recupero ambientale - ER**

Le aree comprese nella zona urbanistica ER riguardano parti del territorio compromesse dal punto di vista ambientale non caratterizzate da specifiche attività agricole o produttive in atto.

Per tale zona il P.R.G. prescrive il recupero ambientale da effettuarsi tramite l'impianto di attività agricole o forestali ed il ripristino morfologico dello stato dei luoghi.

La zona ER comprende i seguenti 2 3 tipi di aree:

- ER/1 aree compromesse da riquilibrare per le quali non esistono attualmente formali impegni di bonifica;
- ER/2 aree compromesse sulle quali è scaduta l'autorizzazione per coltivazione di cava ma non è stato attuato il previsto intervento di recupero ambientale.
- ER/3 aree di cava su cui sono già stati completati definitivamente gli interventi di recupero ambientale prescritti nella relativa autorizzazione alla coltivazione della cava.

A completamento del recupero ambientale per le aree ER/1 sono consentite le destinazioni d'uso agricole e forestali fatto salvo per l'area ER 1084 per la quale vi è vincolo di inedificabilità.

Le aree ER/3 possono essere utilizzate per fini agricoli, salvo diverse indicazioni contenute nelle autorizzazioni stesse.

Il recupero ambientale può essere operato mediante l'impianto di attività agricole e forestali secondo i disposti dell'Art. 43 (EE.I) delle presenti N.T.A.

L'edificazione, regolata dai dettami dell'articolo succitato, potrà essere concessa ed iniziata solo dopo l'avvio degli interventi di recupero ambientale.

Per le aree ER/2 si prescrive il rispetto della convenzione stipulata nel documento di autorizzazione per la coltivazione di cava.

Il mancato rispetto di tali accordi comporterà l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e della rivalsa delle spese per i lavori d'ufficio in applicazione dell'Art. 21 della L.R. 22/11/1978 n. 69.

## **Art. 46 Prescrizioni per le zone destinate a verde privato - VP**

Le aree comprese nella zona urbanistica VP riguardano parti del territorio che il P.R.G. intende destinare a verde privato.

La superficie delle aree di verde privato non contribuisce al calcolo della S.L.P. Sul in quanto esse costituiscono aree urbanistiche specifiche.

In superficie è possibile realizzare aree per la sosta di autoveicoli privati, purché tale area venga piantumata e mantenuta permeabile, riservando in ogni caso una quota pari almeno al 50% dell'area da sistemare esclusivamente a verde.

Nel sottosuolo è possibile realizzare autorimesse private in base alle regole di cui al successivo art. 47.

È ammessa la realizzazione di piccoli manufatti quali tettoie, ricoveri per attrezzi, ecc. a condizione che:

- la S.L.P. Sul coperta non superi i 15 mq;
- l'altezza misurata alla gronda non superi i 2,5 metri;
- la copertura sia realizzata a falde.

## **Art. 47 Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private**

Le autorimesse di uso privato possono essere realizzate:

a) nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata;

b) nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica.

CASO A: Nelle aree di proprietà privata.

Le autorimesse possono essere realizzate:

- a1 nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;
- a2 in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a3 in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.

La realizzazione dei parcheggi privati e/o pertinenziali di cui al presente articolo, affinché possa essere esclusa dal computo della SUL (come definita all'Art.18 del Regolamento Edilizio), devono essere rispettate le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario ed essere compatibili con le prescrizioni di zona:

- *in interrato:*

in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89; la struttura di copertura del parcheggio dovrà essere sistemata nel rispetto del precedente Art. 4, p.to 9) delle N.T.A. e delle specifiche disposizioni di zona. Non si ammette che ogni singolo box abbia accesso carraio diretto su fronte di strada pubblica o di uso pubblico;

- *al piano seminterrato degli edifici principali:*

nelle nuove costruzioni, in quelle soggette a sostituzione edilizia la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i 2,40 m, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. Affinché il piano sia considerato seminterrato l'intradosso del solaio di copertura non potrà superare la quota di 1,20 m dal piano di spiccato;

- *al piano terreno degli edifici principali:*

per gli edifici esistenti sottoposti ad interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia (RE) o ampliamenti, la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i 2,40 m, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. E' altresì ammesso per gli edifici di nuova costruzione (interventi di CO, SE, NI) in presenza di vincoli e/o cautele idrogeologiche sulla realizzazione di interrati e seminterrati;

- *in superficie, all'interno del lotto fondiario:*

I) nelle quantità minime previste dalla L. 122/89 con il limite di 30 mq per unità immobiliare. Questa facoltà non è ammessa per le zone urbanistiche BD, DM, DA, IC, DC.

II) anche in eccedenza delle quantità minime indicate dalla L. 122/89 quando risultino privi di qualsiasi struttura in elevazione a chiusura e/o copertura degli stessi;

~~Nel caso a) le autorimesse possono essere realizzate sia nello spazio al di sotto degli edifici principali che nell'area libera di pertinenza dell'edificio stesso e/o sotto le aree destinate a verde privato. Non partecipano al conteggio della cubatura e della S.L.P. Sul consentita dal piano, sulla base degli indici previsti, solo nel caso siano costruite al di sotto dell'edificio oppure al di sotto delle aree sopraccitate ed emergano per non più di 1,50 m al di sopra del piano campa-~~

gna.

~~In caso contrario tutto il volume emergente dalla quota 0,00 viene conteggiato nel calcolo volumetrico o della S.L.P. Sul e devono essere rispettate le distanze dai confini previste per ogni area.~~

Il dislivello deve essere misurato a partire dall'estradosso della soletta di calpestio fino al piano di campagna; l'estradosso della soletta di calpestio deve essere sistemato a verde per uno spessore non inferiore a 50 cm.

Nel caso b) le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'Art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche.



## TITOLO V

### TUTELA AMBIENTALE TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI E FERROVIARIE

#### Art. 48 Tracciati e sezioni stradali

Le tavole di progetto P2 di cui all'Art. 3 delle presenti N.T.A. evidenziano la struttura della viabilità così composta:

- a) *strade esistenti*, indicate in colore bianco cioè prive di simbologia grafica. Il P.R.G. individua con tale tipologia le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui sono dunque comprese sia le aree di proprietà pubblica sia le aree di proprietà privata ma  $\emptyset$  di uso pubblico;
- b) *strade in progetto prescritte* delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica, sia che esse si trovino all'interno che all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- c) *strade in progetto proposte* delle quali la dimensione ed il tracciato sono consigliati ma non hanno valore prescrittivo in quanto la loro realizzazione non è prioritaria per il conseguimento degli obiettivi di pianificazione del P.R.G. Tale indicazione può essere riscontrata nelle tavole di P.R.G. anche all'interno di S.U.E.

Le strade in progetto, prescritte e proposte, sono state suddivise in diverse categorie in base alla dimensione della sezione ed alla organizzazione della sede stradale.

Il quadro riassuntivo di tali categorie è riportato al termine del presente articolo.

Nel caso di strade, o tratti di strade, per le quali nella cartografia di piano non siano indicate con apposita simbologia modificazioni di tracciato o di allineamento, si dovrà fare riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto del tipo b) (1° comma del presente articolo) dovranno invece essere ritenute prescrittive la dimensione minima e l'organizzazione corrispondenti alla categoria di appartenenza della strada o del tratto di strada.

In sede di progetto esecutivo i tracciati e gli allineamenti delle sedi stradali potranno subire ragionevoli variazioni conseguenti la conoscenza dettagliata dei suoli propria di tale livello progettuale.

Conseguentemente alla modificazione del tracciato stradale di cui al comma precedente le aree urbanistiche adiacenti subiranno ampliamenti o riduzioni, formali e dimensionali, fino al ciglio stradale.

Tutte le restanti prescrizioni urbanistiche (distanze, indici, fasce di rispetto, ecc.) dovranno fare riferimento alla reale situazione determinatasi.

La dimensione della superficie territoriale delle aree urbanistiche è misurata nel seguente modo:

- al netto delle strade esistenti nel caso di interventi tramite concessione diretta. In tal caso la strada rimane nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della richiesta di intervento;
- al lordo delle strade, o di parte di esse, nel caso di interventi subordinati alla formazione preventiva di S.U.E. o di concessioni convenzionate ai sensi dell'Art. 49 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.. In tali casi la convenzione definirà lo stato di fatto e di diritto che regolerà il sedime stradale.

Per quanto concerne il nuovo sottopasso della ferrovia hanno valore prescrittivo il tracciato e l'allineamento riportati in cartografia; hanno invece valore solamente indicativo le dimensioni del passaggio, quelle delle rampe e le loro pendenze, suscettibili quindi, in sede di progetto esecutivo, di ragionevoli variazioni.

Ad integrazione del sistema viario il P.R.G. individua nella Tavola di progetto P3 il tracciato di passaggi pedonali e/o carrabili dei quali è previsto l'uso pubblico. L'eventuale regolamentazione delle modalità relative all'uso pubblico dovrà essere stabilita tramite convenzione da stipulare previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

#### Quadro riassuntivo delle categorie e dei tipi di strade

Sulle tavole di progetto P2 ogni strada in progetto o prescritta è associata ad una sigla composta da una lettera ed un numero.

La lettera fa riferimento alla classificazione stabilita dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30.04.1992, n° 285).

Il numero individua il tipo di strada in base alla dimensione minima della sezione ed all'organizzazione della sede stradale.

I tipi di strade previsti sono organizzati e dimensionati nel modo seguente:

- 1** carreggiata singola, una corsia, un senso di marcia, almeno un marciapiede o banchina pavimentata;  
dimensione minima  $300 + 150 = 450$  cm;
- 2** carreggiata singola, due corsie, due sensi di marcia, banchine laterali;  
dimensione minima  $275*2 + 50*2 = 650$  cm;
- 3** carreggiata singola, una corsia, un senso di marcia, parcheggio lungo via, almeno un marciapiede;  
dimensione minima  $300 + 200 + 150 = 650$  cm;

- 4** carreggiata singola, due corsie, due sensi di marcia, marciapiedi o banchine laterali;  
dimensione minima  $275*2 + 150*2 = 850$  cm;
- 5** carreggiata singola, due corsie, due sensi di marcia, parcheggio lungo via, almeno un marciapiede;  
dimensione minima  $275*2 + 200 + 150 = 900$  cm;
- 6** carreggiata singola, due corsie, due sensi di marcia, due banchine laterali;  
dimensione minima  $375*2 + 150*2 = 1050$  cm.

## **Art. 49 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche**

Il P.R.G. individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle fasce e delle zone di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria, del cimitero, della discarica e degli impianti tecnologici.

### *A) Stradali*

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della *viabilità* il P.R.G. ha adottato la classificazione delle strade prevista dall'Art. 2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con D.P.R. 16.12.1992, n° 425.

Nel territorio del comune di Torrazza Piemonte sono così state individuate in cartografia con apposita sigla:

- strade extraurbane secondarie, tipo C;
- strade urbane di quartiere, tipo E;
- strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.

Nel *centro abitato*, all'interno dell'*Insedimento Urbano di Carattere Ambientale* l'edificazione dovrà rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate nella tavola P3 di progetto.

Per le seguenti vie: S. Nicolao, D. Alighieri, S. G. Bosco, Goretta, S. Antonio, SS. Angeli Custodi e XXV Aprile si applica la seguente specifica normativa: nel caso di interventi su edifici e/o recinzioni esistenti fronteggianti dette vie, che superino la manutenzione ordinaria e straordinaria, si richiede un arretramento dal filo stradale attuale tale da costituire allineamento con edifici già arretrati esistenti e comunque non inferiore a m 1,50.

Nella restante parte del *centro abitato* la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade dovranno rispettare l'allineamento esistente nei lotti adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.

Nel rispetto dei disposti dell'Art. 1 del Decreto del 26.04.1993, n° 147 *fuori dai centri abitati* le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non potranno essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F;
- 10 m per le strade di tipo F, ma a carattere vicinale.

Fuori dai centri abitati ma all'*interno delle aree previste come edificabili o trasformabili* dal P.R.G., nel caso che quest'ultimo sia suscettibile di attuazione diretta ovvero se per tali aree siano già esecutivi gli S.U.E., le distanze dal ciglio stradale, da rispettare negli interventi di

cui al comma precedente non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C.

Le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, fuori dal centro abitato, non possono essere inferiori a m 3 per le strade sia di tipo C, sia di tipo F, mentre all'interno dei centri abitati è ammessa la costruzione in corrispondenza del ciglio stradale.

Le distanze minime dalla strade di quartiere (tipo E) dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione, dentro, o fuori dal centro abitato in aree edificabili, verranno o sono già previste all'interno degli S.U.E.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma art 27 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Sugli edifici esistenti siti nelle fasce di rispetto possono quindi essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

#### *B) Ferrovie*

Per quanto riguarda la fascia di rispetto della ferrovia, lungo i tracciati della linea è di norma vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo i disposti dell'articolo 49 del D.P.R. 11.07.1980, n° 753.

Gli interventi sopraccitati possono essere ammessi esclusivamente se autorizzati dall'Ente ferroviario.

#### *C) Cimiteriali*

Nella zona di rispetto del cimitero, avente la sagoma e la dimensione specificate graficamente sulle tavole di progetto P2 in scala 1:1500, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sono però ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.

La zona di rispetto del cimitero, avente la sagoma e la dimensione specificate graficamente sulle tavole di progetto P2 in scala 1:1500, avrà il valore solo dopo il pieno e completo rispetto degli adempimenti procedurali e delle eventuali prescrizioni richieste dagli enti competenti, ai sensi della Circolare del presidente della Regione Piemonte del 9.12.1987, n. 16/URE.

#### *D) Discarica di categoria B esaurita*

Nella fascia di rispetto generata dall'area SP.II/d il P.R.G. prescrive il divieto assoluto di edificazione per una profondità di m 50,00.

#### *E) Pozzi e sorgenti collegati alla rete dell'acquedotto pubblico*

Il Piano riporta sulle tavole di progetto due fasce di rispetto: la prima pari a m 200 dal centro del pozzo la seconda perimetrata in funzione dello studio idrogeologico redatto per la riduzione

ne di tale fascia. Tali fasce sono imposte dall'art. 6 del D.P.R. n. 236 del 24/05/1988. In entrambe le fasce è fatto obbligo di opportuno nulla osta per l'edificazione. E' inoltre prevista, anche se non riportata graficamente in cartografia, una zona di tutela assoluta delle opere di presa e delle costruzioni di servizio che deve essere recintata ed avere un'estensione di raggio non inferiore a m 10,00 metri.

L'attuazione delle previsioni edificatorie sulle aree di completamento e di nuovo impianto, eventualmente presenti all'interno delle fasce di rispetto, dovrà essere preceduta (prima del rilascio della concessione edilizia) da un approfondimento, a cura dell'operatore, delle indagini idrogeologiche finalizzate ad una più precisa definizione della fascia di rispetto.

Il rilascio delle concessioni edilizie per interventi di ampliamento edilizio di edifici esistenti è subordinato al parere favorevole dell'A.S.L. competente in relazione alle soluzioni tecniche proposte per l'eliminazione di eventuali effetti inquinanti eventualmente imputabili alla nuova realizzazione.

#### *F) Impianti di depurazione pubblici e/o privati*

In relazione agli impianti tecnologici di depurazione pubblici e/o privati viene imposta una fascia di rispetto di m 100, ai sensi del D.M. del 04.02.1977.

#### *G) Elettrodotti*

Il P.R.G.C. individua graficamente gli elettrodotti ad alta e media tensione presenti sul territorio comunale. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 29 maggio 2008 dalla L. 36 del 22 febbraio 2001 e il D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003 e s.m.i. Il PRGC riporta i limiti individuati dagli enti gestori (TERNA):

- qualora l'intervento si collochi in posizione esterna al limite della "Distanza di prima approssimazione (DPA)", riportata sulle tavole di Progetto, non occorre fare ulteriori verifiche;
- qualora l'intervento si collochi all'interno della suddetta distanza occorre richiedere al gestore dell'elettrodotto la verifica della specifica fascia di rispetto.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dagli Enti competenti.

#### *H) Collettore fognario*

Il PRGC recepisce il tracciato del collettore fognario (SMAT).

Ai fini della realizzabilità e delle maggiori flessibilità progettuali si impone una fascia di rispetto di 3 m dall'asse del tracciato.

Qualunque intervento edilizio dovrà rispettare le fasce di rispetto o comunque ottenere i pareri preventivi dall'Ente preposto. Le coltivazioni agricole ammesse devono risultare compatibili con l'opera infrastrutturale realizzata, avuto il preventivo parere favorevole dall'Ente competente.

Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal piano, ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dai disposti dell'Art. 27 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i.

## **Art. 50 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali**

Ove non diversamente indicato dalle prescrizioni per la zona urbanistica di appartenenza e/o dalle Tabelle Normative e/o dalle Schede d'Area e/o dagli S.U.E. le distanze minime da prevedersi fra i fabbricati ed i confini di proprietà, che non coincidono con i cigli stradali, sono le seguenti:

- m 5,00 per gli edifici di tipo residenziale, terziario e per quelli ad essi assimilabili;
- m 6,00 per gli edifici di tipo produttivo e per quelli adibiti alla grande distribuzione commerciale.

Sono ammesse edificazioni "a confine" qualora intervengano formali accordi fra i confinanti o qualora in una delle due proprietà esista già una costruzione "a confine". Qualora le condizioni ambientali lo richiedano l'Amministrazione Pubblica può sempre chiedere l'edificazione "a confine" o "in linea", sia in sede di concessione edilizia diretta che all'interno di S.U.E.

~~Per le autorimesse private la costruzione "a confine" deve rispettare le seguenti condizioni:~~

- ~~— deve avvenire previo consenso del confinante qualora l'estradosso della copertura dell'autorimessa sia posto a quota superiore a m 1,50;~~
- ~~— può avvenire anche in assenza del consenso del confinante, qualora l'estradosso della copertura sia posto a quota uguale o inferiore a m 1,50.~~

~~È consentito costruire a confine edifici accessori fino ad un'altezza massima di 3 metri senza consenso del proprietario del lotto confinante.~~

La distanza minima fra fabbricati di nuova edificazione è prevista in m 10,00; qualora si confrontino pareti finestrate la distanza deve essere pari all'edificio più alto. Tale verifica deve inoltre tenere conto dei limiti di cui al 1° comma del presente articolo.

Tali prescrizioni non si applicano nei seguenti casi:

- all'interno del centro storico qualora la nuova edificazione o la ricostruzione avvenga con concessione singola in fregio a strade con tracciato già definito. In sede di P.d.R. l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'opportunità di derogare da tale norma qualora ciò sia necessario al miglioramento della qualità urbana e ambientale;
- negli interventi di sostituzione edilizia qualora la sagoma preesistente faccia parte di un tessuto formalmente consolidato.

## **Art. 51 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale e ferroviario**

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale devono di norma essere destinate a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, alla conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, dove occorra, parcheggi pubblici; in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la Pubblica Amministrazione.

Le suddette aree possono essere utilizzate dai proprietari, sempre a titolo temporaneo e precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie;
- formazione di verde privato o consortile;
- impianti di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili.

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti di volume non superiori al 20%, per sistemazioni igieniche e tecniche di edifici rurali ad uso residenziale e non compresi nelle zone agricole, esistenti nelle fasce di rispetto; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
- in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di ~~S.L.P.~~ Sul.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra possono essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione non possono essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a m 5 dal ciglio stradale, nelle parti del territorio vincolate a servizi.

Gli interventi ricadenti nelle aree comprese nelle fasce di rispetto relative al tracciato ferroviario esistente sono soggetti al rispetto dei vincoli di arretramento previsti dall'Art. 27, 4° comma, della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. 70/91, salvo deroghe concesse dagli enti competenti. All'interno di tali fasce le Ferrovie dello Stato potranno realizzare opere attinenti al servizio ferroviario solo qualora esse insistano su aree già di proprietà dell'Ente stesso.



## Art. 52 Fasce di rispetto di torrenti e canali

Per tutti i corsi d'acqua il cui tracciato è individuato con apposito segno grafico sulla Carta di Sintesi (Tav. 5G) sono stabilite fasce di rispetto la cui ampiezza è differenziata in relazione alla classificazione ed allo stato di fatto del corso d'acqua.

Il reticolo idrografico del Comune di Torrazza Piemonte è completamente artificiale: si riconosce un reticolo principale costituito dalla Gora del Mulino e dalla Gora di Borgoregio e dal Canale che si diparte dalla Gora del Mulino in direzione sud-est verso cascina del Duca, reticolo caratterizzato da una fascia di rispetto di 10 metri ed una rete idrografica minore la cui fascia di rispetto è pari a 5 metri. Le fasce sono individuate su ambo i lati dei canali e sono misurate dalla sponda dei canali a raso o dal piede esterno del rilevato di contenimento o dal paramento esterno dei piedritti o dal diametro esterno della tubazione. Le prescrizioni d'uso edilizio all'interno di queste fasce sono così riassumibili:

- negli ambiti non edificati, ricadenti in classe IIIa, non sono consentite nuove edificazioni a fini abitativi e/o insediativi;
- negli ambiti già edificati, ricadenti in classe IIIb3, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e adeguamento igienico funzionale senza aumento del carico abitativo, demolizione con possibile ricostruzione all'esterno delle suddette fasce. Non sono consentite nuove edificazioni. Ferma restando l'applicazione della L.R. 20/2009 e s.m.i.

~~Per tutte le fasce di rispetto di torrenti e canali, anche non indicate dal Piano sulla cartografia (tavv. P2 e P5), valgono i vincoli derivanti dal combinato disposto dell'Art. 29 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. e della legge 431/85.~~

Nelle suddette fasce di rispetto, con particolare riferimento alle parti di territorio citate, non è ammessa l'apertura e l'esercizio di cave; per quelle eventualmente esistenti è disposta la soppressione ai sensi della L.R. 22.11.1978 n. 69, con adeguate misure per il recupero delle aree ai fini assegnati dal territorio in cui dette aree sono comprese.

~~All'interno dell'abitato valgono inoltre le seguenti regole:~~

- ~~— devono sempre essere arginate le sponde appartenenti all'area d'intervento.~~
- ~~— Nel caso in cui l'intervento assuma valore urbanistico deve essere garantita l'arginatura di entrambe le sponde;~~
- ~~— deve essere rispettata la distanza minima di m 10,00 dalle sponde così arginate per gli interventi di nuova edificazione;~~

Devono in ogni caso essere mantenute, come minimo, le distanze preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento o sostituzione edilizia.

Il PRG, anche ai sensi del 4° comma dell' art. 29 l.u.r. 56/77, rimanda alle prescrizioni espressamente previste per i corsi d'acqua nel capitolo 6 – Carta di Sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Tav. 5G) “Relazione Geologica”, al cui contenuto si attribuisce valore normativo prescrittivo e vincolante.

## **Art. 53 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico (carta di sintesi)**

All'interno del territorio di Torrazza Piemonte non è stata segnalata la presenza di vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267 e dell'Art. 5 del R.D. 13.02.1933, n. 215.

Considerazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 05/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per settori omogenei dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; le valutazioni di rischio tengono altresì conto delle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001 e s.m.i..

Dette aree, individuate nell'Elaborato geologico, Tav. 5G: "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nella Relazione geologica:

### **CLASSE I:**

~~Porzioni di territorio in cui non sussistono condizionamenti di natura geologica~~

~~Ambiti privi di limitazioni urbanistiche. Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe I si riferisce alle "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988". In tali aree non si applicano particolari normative di ordine idrogeologico, oltre a quelle previste dalla legislazione vigente. Tale classe non è rappresentata nel territorio del comune di Torrazza Piemonte.~~

### **CLASSE II:**

~~Porzioni di territorio caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica - Ambiti con moderate limitazioni urbanistiche~~

~~Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe II si riferisce alle "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionare la propensione all'edificabilità".~~

~~All'interno della Classe II sono state individuate per il territorio di Torrazza Piemonte due sottoclassi, in relazione alla natura degli elementi penalizzanti; in particolare:~~

### **CLASSE IIa:**

~~PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA: moderata.~~

Settori di territorio caratterizzati o dalla presenza di terreni prevalentemente argillosi con proprietà geotecniche da medie a scadenti, oppure potenzialmente soggetti a locali e limitati allagamenti (battenti idrici modesti) durante gli eventi pluviometrici brevi e intensi da parte delle acque di esondazione dei canali principali e secondari. La soggiacenza della falda idrica risulta superiore ai 5 m dal p.c.

IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA:

Le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

ASPETTI PRESCRITTIVI:

- Interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore; raccolta e adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto o dell'intorno significativo, nel rispetto del reticolo di drenaggio superficiale esistente.
- Rispetto del DM 14/01/2008, con esecuzione di specifiche indagini geognostiche (ad esempio: pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, sondaggi), finalizzate in particolare alla corretta progettazione delle opere di fondazione.

### **CLASSE IIb**

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA: moderata.

Principali settori di territorio utilizzati per attività estrattive in atto (con le relative scarpate di scavo in evoluzione) e dismesse; settori di territorio a servizio di ~~utilizzati come~~ impianto di smaltimento rifiuti ~~ad esclusione delle vasche di stoccaggio.~~

In alcune porzioni di territorio, a seguito dell'attività estrattiva, la soggiacenza della falda idrica risulta inferiore ai 5 m.

IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Possibile presenza di terreni dalle scadenti proprietà geotecniche.

La realizzazione di eventuali locali interrati nelle aree depresse di cava è subordinata all'esecuzione di uno studio idrogeologico che indichi il rapporto tra la quota di base dell'interrato e il livello di massima soggiacenza della falda. La superficie piezometrica dovrà avere un franco di almeno 1m dalla quota della base dell'interrato.

ASPETTI PRESCRITTIVI:

- Interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore; raccolta e adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto o dell'intorno significativo, nel rispetto del reticolo di drenaggio superficiale esistente.
- Rispetto del DM 14/01/2008, con esecuzione di specifiche indagini geognostiche (ad esempio: pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, sondaggi), finalizzate in particolare alla corretta progettazione delle opere di fondazione e alla verifica di stabilità delle scarpate di scavo esistenti.

### **CLASSE III:**

~~Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità geologica - Ambiti con limitazioni urbanistiche~~

~~Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe III si riferisce alle "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente."~~

~~La Classe III è suddivisa in generale nelle sottoclassi IIIa e IIIb, in relazione alla presenza o meno di edificazioni.~~

### **CLASSE IIIb3**

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA: elevata.

Settori di territorio edificati ricadenti nelle fasce di rispetto dei canali principali, secondari e dei fossi irrigui e/o scolatori.

IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77. Da escludersi nuove unità abitative.

Risultano in ogni caso ammessi gli interventi e le trasformazioni previste dalla L.R. 20 del 14/07/2009 e s.m.i.

ASPETTI PRESCRITTIVI:

- Interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore;
- raccolta e adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto o dell'intorno significativo, nel rispetto delle linee di impluvio esistenti;
- messa in atto di sistemi di monitoraggio territoriale finalizzati all'individuazione dell'eventuale insorgenza di condizioni di potenziale dissesto;
- per gli ambiti inseriti in IIIb dovrà essere predisposto un Piano Comunale di Protezione Civile, così come richiamato nella DGR 31-3749 del 6 agosto 2001.

### **CLASSE IIIa**

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA: elevata.

Settori di territorio in edificati rappresentati da:

- aree inondabili da parte delle acque di esondazione ad elevata energia del Fiume Dora Baltea e della Gora del Mulino
- fasce di rispetto di canali e di fossi irrigui
- fasce di rispetto delle scarpate di scavo che delimitano la cava CO.GE.FA..
- aree depresse derivate da scavi di origine antropica (ex cave, ecc.).
- aree ospitanti impianti di smaltimento rifiuti, caratterizzate da proprietà geotecniche scadenti

Nel settore prossimo alla Dora Baltea la soggiacenza della falda idrica risulta inferiore ai 5 m dal p.c..

IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: i caratteri geomorfologici o idrogeologici di tali aree le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Le fasce di rispetto dei canali principali e secondari (Gora del Mulino e Gora di Borgoregio, canale che si diparte dalla Gora del Mulino verso Saluggia) sono state poste pari a 10 m da entrambe le sponde, mentre quelle relative ai fossi irrigui e/o scolatori sono state poste pari a 5 m.

ASPETTI PRESCRITTIVI:

- Per queste aree l'uso agricolo dovrà prevedere il mantenimento dell'efficienza delle linee di drenaggio esistenti, la manutenzione delle piste agricole specie in relazione al drenaggio e lo smaltimento delle acque meteoriche.
- Le ampiezze delle fasce dovranno comunque essere verificate in caso di rilascio di permesso di costruire nelle aree adiacenti
- Per la salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico occorre: il rispetto delle linee di impluvio e la limitazione degli sbancamenti (altezza massima consentita 1,5 m se non sostenuti da opere di sostegno).

### **ASPETTI PRESCRITTIVI DI CARATTERE GENERALE**

Agli aspetti prescrittivi su elencati per ogni classe di pericolosità ed idoneità si aggiungono i seguenti, di carattere generale:

- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti;
- non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, tramite riporti vari;
- nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dall'orlo delle stesse;
- il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere in linea di massima realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata;
- in riferimento alle N.T.A. del P.A.I. si richiama il rigoroso rispetto dei disposti di cui all'art. 9 e all'art. 18, comma 7;
- si richiamano le prescrizioni del D.M. 14/01/2008 e relativa circolare esplicativa
- gli edifici posizionati lungo le fasce di rispetto dei fossi e canali, qualora ricadenti in classe IIIa e non inseriti nella classe IIIb3, saranno sottoposti alle medesime idoneità all'utilizzazione urbanistica e prescrizioni della classe IIIb3

Preliminarmente alla progettazione e realizzazione di ogni intervento sul territorio comunale dovranno sempre essere verificati gli elaborati geologici "Relazione Geologica", "Relazione geologico – tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza", "Tav. 3G – Carta idrogeologica" e "Tav. 5G – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" per il riconoscimento puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica e di ogni altra prescrizione e/o limitazione ai tipi di intervento e tali disposizioni prevalgono su quelle rappresentate sulle tavole di Progetto P2/1-13 e P5.

Tali delimitazioni, seppur riportate per completezza sulle tavole di PRGC e condivise dal Geologo Incaricato, dovranno pertanto essere confrontate e verificate con quanto contenuto negli Elaborati Geologici sopra richiamati, ai quali si attribuisce valore normativo prescrittivo e vincolante.

Per il corretto andamento del confine comunale si fa riferimento agli elaborati P2 e P5 del P.R.G.C.

## **Art. 53bis Zone vincolate dal Piano stralcio fasce fluviali**

La Legge 183/89 comma 6 ter ha generato il Piano stralcio delle fasce fluviali, tale piano adottato dall'autorità di bacino del Po con delibera com. Ist. n. 19 del 09/11/95, ha influito sul territorio di Torrazza con una zona di tutela di tipo "B", detta di esondazione, tutta la zona a est oltre BorgoRegio delimitata dalla strada sterrata che passa oltre la GORA DEI MULINI con andamento quasi parallelo al confine provinciale. In tale area ogni tipo di intervento è subordinato alla normativa prevista dal Piano stralcio ovvero:

- garantire il mantenimento delle aree di espansione naturale per la laminazione della piena;
- controllare ed eventualmente ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture presenti;
- garantire il mantenimento/recupero dell'ambiente fluviale e la conservazione dei valori paesaggistici, storici, artistici e culturali.

## **Art. 53ter Prescrizioni idrogeologiche**

In ottemperanza alle prescrizioni dettate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, il Comune di Torrazza Piemonte ha avviato la procedura di una verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti con le condizioni di dissesto presenti o potenziali, estesa a tutto il territorio comunale.

La Variante di PRGC connessa al Programma Integrato di Riqualficazione Urbani-stica per la Zona per attività Produttive, Logistiche e di Servizio alla Produzione DLS, anticipa, limitatamente al perimetro dello Strumento Urbanistico, i contenuti e le prescrizioni attuative della più generale Variante di adeguamento al Pai oggi in corso.

Per tale ambito di trasformazione le prescrizioni idrogeologiche ed i vincoli deri-vanti sono interamente contenuti all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato.

## **Art. 54 Beni culturali e ambientali. Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali**

Ai sensi dell'Art. 24 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., e successive modificazioni, il P.R.G. individua sul territorio comunale di Torrazza Piemonte gli edifici e le aree ad essi pertinenti aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Le richieste di interventi sui beni culturali ambientali di cui sopra individuati nelle tavole di progetto P2 e P3, devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione. In particolare è richiesto:

- il rilievo asseverato in scala 1:50 delle parti interessate dall'intervento (prospetti, piante, sezioni, sottotetti, coperture), con indicazione dei materiali originali;
- il rilievo asseverato in scala 1:100 delle pavimentazioni dei cortili (qualora esistenti);
- la ricerca documentaria (se possibile) a supporto delle scelte progettuali proposte;
- l'idonea documentazione fotografica.

Quanto sopra per consentire una puntuale valutazione della compatibilità dell'intervento proposto con i valori da salvaguardare, nonché per consentire il miglioramento e il completamento sistematico del patrimonio conoscitivo.

Per gli edifici e le aree individuati in cartografia ai numeri 1073 e 1122 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le modalità che seguono, integrative delle definizioni di cui agli Artt. 14, 15 e 16 delle presenti norme:

Manutenzione ordinaria: la ripassatura o la sostituzione del manto di copertura deve essere eseguita con caratteristiche e materiali analoghi a quelli preesistenti; non è ammessa l'installazione di pannelli solari e simili.

Manutenzione straordinaria: gli interventi devono essere eseguiti con caratteristiche e materiali analoghi a quelli preesistenti. Le operazioni di rinnovamento e sostituzione di parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse. Non è ammessa la variazione della pendenza dei tetti e delle scale. Gli interventi inoltre devono essere contenuti rigorosamente all'interno degli edifici, non possono mai riferirsi a variazioni delle aperture esterne, di logge, balconi, ecc.. Qualora l'intervento riguardi preesistenze in contrasto, occorre provvedere, contestualmente all'intervento stesso, all'eliminazione degli elementi non coerenti. Nel caso in cui l'attribuzione di valore storico-artistico riguardi parti limitate di edifici quali facciate, portici, androni, gallerie, ecc., le specificazioni o prescrizioni relative alle modalità con cui eseguire gli interventi, sono da riferirsi esclusivamente alle parti suddette.

Restauro: valgono le disposizioni contenute all'Art. 15 delle presenti norme.



Nei casi e nei limiti previsti dal piano è ammessa, all'interno della volumetria esistente, la realizzazione di nuove superfici lorde di solaio (ampliamenti interni, quali soppalchi, ecc.) purché indipendenti dalla struttura principale dell'edificio.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, con l'obbligo di conservare in ogni caso le facciate esterne ed interne, nonché le coperture, scale, androni o altri elementi caratterizzanti il bene; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti.

Non sono consentiti interventi di ampliamento esterno e nuova costruzione se non in sede di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, disciplinati da un'apposita convenzione che ne precisi le caratteristiche e le dimensioni, tali interventi possono comportare anche la parziale sostituzione degli edifici degradati o di loro parti, contestualmente al miglioramento delle caratteristiche edilizie ed igieniche delle aree di pertinenza o del contesto ambientale.

Per gli edifici o parti di essi che, pur compresi nell'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntuali sopraelencati, non risultino ad essi coerenti, devono essere previsti gli interventi atti a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene. Pertanto possono essere consentite le opere che, in relazione alla documentazione di cui al 2° comma del presente articolo, concorrono al raggiungimento di tale obiettivo.

## **Art. 54bis Disposizioni di carattere ambientale**

Per tutti gli interventi di Nuovo Impianto e Trasformazione Urbanistica dotati di Scheda d'Area si prescrive il rispetto delle seguenti disposizioni:

### 1. efficienza energetica:

Il PRGC privilegia la realizzazione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica e, per quanto possibile, al superamento dei valori previsti dalle leggi vigenti di settore (ad es. LR 13/2007). Il Comune potrà promuovere la formazione di un regolamento energetico comunale in grado di definire obiettivi di risparmio energetico e criteri incentivanti per il loro raggiungimento. Fino all'entrata in vigore del regolamento energetico comunale si applicheranno le vigenti disposizioni di carattere generale.

Su tutto il territorio comunale vi è l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico derivanti dall'applicazione della D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 "Attuazione della L.R. 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico) Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, a sensi degli artt. 8 e 9 del D.lgs 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento". Tale prescrizione è derogabile, oltre che nei casi di esclusione previsti dalla L.R. 13/07, nei seguenti casi specifici:

- edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/04 e nelle aree sottoposte a vincolo di carattere storico-ambientale derivante da leggi o dal PRG;
- edifici ed aree vincolati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, fatta salva la verifica che il rispetto delle prescrizioni relative al contenimento dei consumi energetici non implichi alterazioni del loro aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici, e previo parere della Commissione Paesaggistica comunale;

Relativamente all'installazione di pannelli solari o fotovoltaici il PRGC individua i seguenti indirizzi:

- inserimento su coperture esistenti senza modificare la conformazione delle falde, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo di massimo 50 cm;
- sono preferibili, in relazione ad un razionale sfruttamento del soleggiamento, le falde che presentano minore visibilità dalle strade e dai luoghi pubblici;
- inserimento a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani senza superare l'altezza di mt. 1,50 dal piano della pavimentazione o dal terreno, e nel rispetto del rapporto di copertura del 20%.

### 2. margini del costruito:

ove presenti bisognerà ridurre la discontinuità tra aree urbanizzate e le aree esterne (agricole) mediante l'inserimento di elementi di continuità verde (filari o fasce alberate di profondità adeguate, inserimento di percorsi pedonali) l'uso prioritario di recinzioni aperte e a verde (siepi e filari arboreo-arbustivi), la qualificazione dei fronti di "retro" delle attività produttive e/o di pertinenza delle residenze;

### 3. fronti urbani:

qualificazione della progettazione edilizia mediante un'organizzazione coerente ed organica degli affacci verso l'esterno, mediante un controllo della modulazione delle volumetrie e delle tipologie annesse in relazione alla morfologia del sito e alle relazioni visuali in rapporto al centro storico e mediante l'incentivazione della progettazione di fronti comuni.

### 4. Smaltimento acque reflue:

Per quanto concerne le reti fognarie, ogni intervento di nuova realizzazione e/o di completamento dell'esistente, dovrà essere allacciato alla rete urbana, mediante un adeguato sistema di rete da concertarsi con l'Ente gestore nel rispetto del D.lgs. 152/06 e s.m.i.

Le reti fognarie dovranno essere separate dalle reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili sollevate dall'Ente Gestore.

La rete delle acque meteoriche dovrà prevedere impianti per il trattamento delle acque di prima pioggia, prima della loro reimmissione nella rete di smaltimento secondo le indicazioni del Gestore.

Tutti gli interventi che comportino opere di nuovo impianto e demolizione con ricostruzione, relativi ad immobili aventi spazi pertinenziali a verde privato, dovranno essere dotati di una rete di recupero delle acque meteoriche con cisterna interrata per la raccolta delle acque.

Le cisterne dovranno avere almeno le seguenti dimensioni minime, riferite al lotto di proprietà e/o d'intervento:

- 0,06 mc/mq di superficie coperta;
- 0,03 mc/mq di superficie pavimentata.

Tali rapporti potranno essere dimezzati nel caso di aree a destinazione produttiva e/o commerciale, assicurando comunque, una dimensione minima di 10 mc, salvo ulteriori specifiche per la singola area.

Il progetto del sistema di recupero delle acque meteoriche deve essere approvato dagli uffici tecnici comunali sulla base delle caratteristiche locali della rete urbana e del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

#### 5. Invarianza idraulica

In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.

Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

#### 6. Rapporto di permeabilità e verde privato nelle aree di nuovo insediamento

Il rapporto di permeabilità, da applicare per ogni intervento edilizio che preveda la nuova costruzione(calcolato come quoziente, espresso in percentuale, tra la superficie non pavimentata e la superficie fondiaria libera del lotto), dovrà rispettare i seguenti valori minimi:

- 30% per le nuove edificazioni a destinazione residenziale;
- 10% per le nuove edificazioni a destinazione produttiva

Il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili e quelle atte a garantire la formazione di prato.

#### 7. Aree sistemate a parcheggio e a verde

Le pavimentazioni dei parcheggi, pubblici e privati, dovranno essere preferibilmente permeabili e/o semipermeabili. Nelle aree per parcheggi pubblici è prevista una dotazione minima di un albero ogni 6 posti auto. Nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq è prevista una dotazione minima di verde di

pertinenza di 5 mq ogni 15 mq di parcheggio. Il 50% della superficie sistemata a verde (pubblico/privato) deve essere rappresentata da individui di grande taglia.

La vegetazione arborea ed arbustiva deve essere scelta tra specie preferibilmente autoctone o storicizzate nell'ambito comunale.

Nelle aree per parcheggi di superficie unitaria superiore o uguale a 800 mq, la continuità degli spazi occupati dai mezzi dovrà essere intervallata da fasce di superficie a verde piantumate con vegetazione arborea ed arbustiva con sesto impianto irregolare.

**Art. 54ter La zonizzazione acustica ai sensi dell'Art. 5, comma 3 della L.R. 52/2000.**

Il Comune è dotato di Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) redatto sulla base del PRGC Vigente, e la presente Variante rimanda ad esso per le disposizioni di settore. Sulla base del P.C.A. è stata predisposta una valutazione della compatibilità acustica per le aree oggetto della presente Variante Strutturale. Tale lavoro confluisce nella documentazione redatta dal Tecnico incaricato alla quale si rimanda per le valutazioni specifiche. Gli interventi edilizi, nel rispetto delle disposizioni di settore dovranno quindi attenersi alle specifiche disposizioni in tema di rumore.

## TITOLO VI

### NORME TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 55 Piani esecutivi, concessioni ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.**

Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della Variante al P.R.G., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni ed autorizzazioni rimangono valide anche se oggetto di "Varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'Art. 32 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., adottati precedentemente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. della presente Variante; ovvero essi rimangono validi fino alla loro data di scadenza e pertanto è possibile portare a compimento quanto previsto dai S.U.E. anche qualora le previsioni risultino in difformità totale o parziale dalle prescrizioni della presente Variante al P.R.G. vigente; risulta altresì ammesso entro la scadenza dei S.U.E. apportare varianti poiché esse non generino incremento del carico urbanistico o riduzione della dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'Art. 85 l.u.r. n. 56/77 e s.m.i. con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si intendono "aree di completamento" dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, le seguenti: I.U.A., BR.I, BR.II, BR.III, BR.IV, CR.I, BD, EP, IC, TR.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono assentibili in applicazione dell'Art. 85, l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati.

## **Art. 56 Deroghe**

Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gli impianti di depurazione delle acque e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con semplice concessione, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda volumetrie, rapporto di copertura e distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli di cui al Titolo V delle presenti norme.

Nelle parti del territorio di categoria SP.I, di cui al precedente Art. 39, gli edifici pubblici e di pubblico interesse (C.M. 28.10.1967 n. 3210 part. 12) realizzati dagli enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati di piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'Art. 16 della L. 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera ed universitaria, nelle forme di cui all'Art. 3 della L. 1.6.1971 n. 291 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica.

<h1>IUA</h1> <p>ART: 26      NTA</p>	
--------------------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II    NTA</b>	r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
	●							●	●	●			●	●	●								

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO    TITOLO III    NTA								
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attivit�		1, 3				
EDIFICI INTERI	Senza cambio	concessione										
		PdR				2, 3						
		Senza cambio	inizio attivit�									
	Con cambio	concessione			1, 3							
		PdR				2, 3						
		Senza cambio	inizio attivit�		1, 3							
	Con cambio	concessione					2, 3					
		PdR										
		Senza cambio	inizio attivit�									
	Con cambio	concessione			1, 2, 3							
		PdR					2, 3					
							2, 3	2, 3				

<b>PRESCRIZIONI</b>	
<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	esistente alla data di adozione del P.R.G.C.
<b>Tipologia edilizia:</b>	esistente o 2 piani f.t.
<b>Altezza massima:</b>	esistente alla data di adozione del P.R.G.C.
<b>Indice fondiario di superficie:</b>	esistente alla data di adozione del P.R.G.C.
<p>1) Se avvengono spostamenti di S.L.P. ai sensi degli interventi SE.I e SE.II � obbligatoria la redazione di un PdR</p> <p>2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc).</p> <p>3) E' richiesto il rispetto dell'Art. 21 l.u.r. 56/77 e s.m.i. in tutti i tipi di intervento qualora interessino una S.L.P. maggiore a mq 1</p>	



# BR.I

ART: 27 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE**  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
●			●				●		●	●		●	●	●	●		●						

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																	
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI										
				UNITA' IMMOBILIARI  EDIFICI INTERI				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77													
Senza cambio	inizio attività																				
	concessione																				
	SUE																				
Con cambio	inizio attività																				
	concessione																				
	SUE																				
Senza cambio	inizio attività																				
	concessione		1															1			
	SUE																		1		
Con cambio	inizio attività																				
	concessione																	1, 2			
	SUE						1, 2, 3														

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente  
**Tipologia edilizia:** esistente o quella prevista dallo S.U.E. in caso di RU  
**Altezza massima:** esistente o quella prevista dallo S.U.E. in caso di RU  
**Indice fondiario di superficie:** esistente

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc).
- Viene richiesto l'adeguamento degli standards urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'Art.21 l.u.r. 56/77 e s.m.i.; tali quantità possono essere monetizzate o ricavate in interrato. In questo caso l'intervento è subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell'Art. 49, 5° comma della l.u.r. 56/77 e s.m.i.
- Possono essere previste attività comprese nelle sottoclassi t3.1, t4, t5, t6.1 anche con tipologie specifiche e comunque l'attività t6.1 è consentita qualora compatibile con la tipologia residenziale esistente.

# BR.II

ART: 28 NTA

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•							•		•														

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività					
concessione											
SUE											
Con cambio	inizio attività										
	concessione										
	SUE										
Senza cambio	inizio attività										
	concessione				1	2			2, 3		
	SUE										
Con cambio	inizio attività										
	concessione			1	2			2, 3			
	SUE										

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente oppure quello prescritto dallo S.U.E. originario.

**Tipologia edilizia:** esistente oppure quella prescritta dallo S.U.E. originario.

**Altezza massima:** esistente oppure quella prescritta dallo S.U.E. originario.

**Indice fondiario di superficie:** esistente oppure quello prescritto dallo S.U.E. originario.

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc).
- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).
- L'intervento si verifica nel caso in cui, di un progetto approvato di S.U.E., non siano stati completati uno o più lotti.

# BR.II/p

ART: 28 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•																							

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																	
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI										
				UNITA' IMMOBILIARI  EDIFICI INTERI				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77													
Senza cambio	inizio attività																				
	concessione																				
	SUE																				
Con cambio	inizio attività																				
	concessione																				
	SUE																				
Senza cambio	inizio attività																				
	concessione															1,3	2		2,3		
	SUE																				
Con cambio	inizio attività																				
	concessione															1,3	2		2,3		
	SUE																				

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente oppure quello prescritto dallo S.U.E. originario.

**Tipologia edilizia:** esistente oppure quella prescritta dallo S.U.E. originario.

**Altezza massima:** esistente oppure quella prescritta dallo S.U.E. originario.

**Indice fondiario di superficie:** esistente oppure quello prescritto dallo S.U.E. originario.

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc).
- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).
- L'intervento si verifica nel caso in cui, di un progetto approvato di S.U.E., non siano stati completati uno o più lotti.

# BR.III

ART: 29 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•			•				•		•			•		•	•		•					

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																	
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI										
				UNITA' IMMOBILIARI  EDIFICI INTERI				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77													
Senza cambio	inizio attività																				
	concessione																				
	SUE																				
Con cambio	inizio attività																				
	concessione																				
	SUE																				
Senza cambio	inizio attività																				
	concessione															1	1			1	
	SUE																				
Con cambio	inizio attività																				
	concessione															1	1			1	
	SUE																				

## PRESCRIZIONI

- Rapporto massimo di copertura:** esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum".
- Tipologia edilizia:** esistente (per interventi fino alla SE compresa)..
- Altezza massima:** esistente oppure con un limite di 2 p.f.t., al netto dell'eventuale sottotetto abitato.
- Indice fondiario di superficie:** esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum", e comunque non superiore a 0,35 mq/mq di SLP.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).

# BR.IV

ART: 30 NTA

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•	•						•		•			•							•		•	

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																					
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI														
				UNITA' IMMOBILIARI  EDIFICI INTERI				Senza cambio  Con cambio	inizio attività																
concessione																									
SUE																									
inizio attività																									
concessione																									
SUE																									
Senza cambio  Con cambio	inizio attività																								
	concessione																								
	SUE																								
	inizio attività																								
	concessione																								
	SUE																								

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente, con gli incrementi concessi nelle N.T.A.

**Tipologia edilizia:** esistente.

**Altezza massima:** (della fronte) pari a quella della fronte più alta esistente o quella prevista dagli interventi di cui alla lettera d), art. 30 delle N.T.A.

**Indice fondiario di superficie:** esistente, con gli incrementi ammessi dalle N.T.A.

- Per ogni unità immobiliare aggiunta viene richiesto il reperimento di almeno un posto auto e la monetizzazione di una quota di servizi pari a 7,5 mq/ab
- L'insediamento delle attività t3.2 ed e3 richiede la disponibilità di adeguate infrastrutture, o la loro realizzazione o potenziamento da eseguirsi contestualmente all'intervento ed a carico dell'operatore
- L'intervento è subordinato a concessione convenzionata qualora sussistano le condizioni previste dalla lettera c), 2° comma Art. 30 delle N.T.A.

# BD

ART: 31 NTA

**AREE URBANISTICHE:**  
1026, 1037, 1050, 1052, 1056

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•	•	•	•	•	•		•		•				•				•	•				

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																					
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI														
				UNITA' IMMOBILIARI  EDIFICI INTERI				Senza cambio	inizio attività																
concessione																									
SUE																									
Con cambio	inizio attività																								
	concessione																								
	SUE																								
Senza cambio	inizio attività																								
	concessione																								
	SUE																								
Con cambio	inizio attività																								
	concessione																								
	SUE																								

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50% della superficie fondiaria

**Tipologia edilizia:** fabbricato industriale con eventuale palazzina ad uffici.

**Altezza massima:** 10,50 mt

**Indice fondiario di superficie:** 0,5 mq/mq **Esistente**

**Indice territoriale di superficie:** 0,4 mq/mq in caso di SUE

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc).
- E' richiesta la piantumazione di alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10 % della superficie fondiaria.

# BD

ART: 31 NTA

AREE URBANISTICHE:  
1039, 1040, 1060, 1296, 1114

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•	•	•	•	•	•		•		•				•					•	•				

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																				
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI													
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività																		
concessione																								
SUE																								
inizio attività																								
concessione																								
SUE																								
EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività																						
		concessione																						
		SUE																						
	Con cambio	inizio attività																						
		concessione																						
		SUE																						

## PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 50% della superficie fondiaria

Tipologia edilizia: fabbricato industriale con eventuale palazzina ad uffici.

Altezza massima: 10,50 mt

Indice fondiario di superficie: 0,5 mq/mq

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc).
- E' richiesta la piantumazione di alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10 % della superficie fondiaria.

# DM

ART: 32 NTA

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•		•	•		•	•	•		•			•	•		•		•	•					

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																																											
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI																																				
				UNITA' IMMOBILIARI  EDIFICI INTERI				Senza cambio				inizio attività concessione SUE				inizio attività concessione SUE				inizio attività concessione SUE																											
Con cambio																								inizio attività concessione SUE				inizio attività concessione SUE				inizio attività concessione SUE															
																																				Senza cambio				inizio attività concessione SUE				inizio attività concessione SUE			
Senza cambio																								inizio attività concessione SUE				inizio attività concessione SUE																			
																																Con cambio				inizio attività concessione SUE				inizio attività concessione SUE							

## PRESCRIZIONI

- Rapporto massimo di copertura:** 50% della superficie fondiaria.
- Tipologia edilizia:** secondo quanto previsto dallo S.U.E. o, in alternativa, dal progetto guida.
- Altezza massima:** secondo quanto previsto dallo S.U.E. o, in alternativa, dal progetto guida.
- Indice territoriale di superficie:** non superiore a 0,15 ~~0,15~~ 0,4 mq/mq

- L'intervento si applica nel caso in cui, su un progetto approvato di S.U.E., non sia stata esaurita la s.l.p., dal medesimo prevista per ogni singolo lotto, non si applica dunque all'esistente volumetria.
- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc).
- L'intervento è consentito al termine di validità dello S.U.E.
- L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di S.U.E., non siano stati completati uno o più lotti.



# DA

ART: 33

NTA

## DESTINAZIONI

D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•		•	•		•		•		•				•					•	•				

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO		DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																			
	UNITA' IMMOBILIARI				MO/MS RC RE AE SE RU CO NI																			
					Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77																			
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività																					
			concessione																					
			SUE																					
		Con cambio	inizia attività																					
			concessione																					
			SUE																					
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività																					
			concessione																					
			SUE																					
		Con cambio	inizio attività																					
			concessione																					
			SUE																					

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50% della superficie fondiaria.

**Tipologia edilizia:** secondo quanto previsto dallo S.U.E. o, in alternativa, dal progetto guida.

**Altezza massima:** secondo quanto previsto dallo S.U.E. o, in alternativa, dal progetto guida.

**Indice territoriale di superficie:** non superiore a ~~0,2~~ 0,4 mq/mq

- 1) L'intervento si applica nel caso in cui, su un progetto approvato di S.U.E., non sia stata esaurita la s.l.p., dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc).
- 3) L'intervento è consentito al termine di validità dello S.U.E.
- 4) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di S.U.E., non siano stati completati uno o più lotti.

<h1>IC</h1> <p>ART: 34      NTA</p>	
-------------------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II    NTA</b>	r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
	•			•				•					•						•	•			

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO		DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO    TITOLO III    NTA							
	UNITA' IMMOBILIARI				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			EDIFICI INTERI	Senza cambio		inizio attività	Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.: U.R. 56/77					
concessione												
SUE												
Senza cambio	inizio attività											
concessione												
SUE												
Con cambio	inizio attività											
	concessione											
	SUE											
	Senza cambio	inizio attività										
	concessione											
	SUE											

<h3>PRESCRIZIONI</h3>	
<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	30% della superficie fondiaria.
<b>Tipologia edilizia:</b>	nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.
<b>Altezza massima:</b>	2 piani fuori terra.
<b>Indice fondiario di superficie:</b>	non superiore a 0,4 mq/mq..
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.





# TR

ART: 36

NTA

**AREE URBANISTICHE:**

1093, 1109, 1112, 1129, 1134, 1139, 1142, 1145, 1147, 1224, 1285.

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•			•		•		•	•	•		•	•	•	•	•		•						

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																				
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI													
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività																		
concessione																								
SUE-PdR																								
Con cambio	inizio attività																							
	concessione																							
	SUE-PdR																							
EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività																						
		concessione																						
		SUE-PdR																						
	Con cambio	inizio attività																						
		concessione																						
		SUE-PdR																						

**PRESCRIZIONI****Rapporto massimo di copertura:** 50% della superficie fondiaria.**Tipologia edilizia:** Esistente**Altezza massima:** 3 p.f.t.**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri Sinottici.

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.
- Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, Art. 49, l.u.r. 56/77 e s.m.i. come da Quadri Sinottici.
- Limitatamente alle aree sottoposte a Concessione Convenzionata viene richiesta la stipula di una Convenzione con la Pubblica Amministrazione finalizzata all'individuazione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico e la monetizzazione della rimanente quota di standard di cui all'Art. 21 della l.u.r. 56/77 e s.m.i. E' ammesso il mantenimento o lo stralcio di edifici esistenti in coerenza con l'organizzazione generale del medesimo.

<h1 style="margin: 0;">TR</h1> <p style="margin: 0;">ART: 36      NTA</p>	<b>AREE URBANISTICHE:</b> 1098, 1115, 1117, 1119, 1125, 1140, 1212.
---	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>  <b>TITOLO II      NTA</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>r</td><td>p1</td><td>p2</td><td>p3</td><td>tm1</td><td>tm2</td><td>t1.1</td><td>t1.2</td><td>t2.1</td><td>t2.2</td><td>t3.1</td><td>t3.1.1</td><td>t3.2</td><td>t4</td><td>t5</td><td>t6.1</td><td>t6.2</td><td>t7</td><td>t8</td><td>e1</td><td>e2</td><td>e3</td><td>e4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">•</td><td></td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td style="text-align: center;">•</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>	r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	•			•		•		•		•			•	•	•	•		•					
r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4																									
•			•		•		•		•			•	•	•	•		•																														

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO      TITOLO III      NTA								
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività						
	Senza cambio	concessione										
	Con cambio	SUE-PdR										
EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività										
	Senza cambio	concessione			1, 2							
	Senza cambio	SUE-PdR				1, 3	1, 3	1, 3				
	Con cambio	inizio attività										
	Con cambio	concessione			1, 2							
	Con cambio	SUE-PdR				1, 3	1, 3	1, 3				

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77

PRESCRIZIONI	
<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	30% della superficie fondiaria.
<b>Tipologia edilizia:</b>	secondo quanto previsto dallo SUE.
<b>Altezza massima:</b>	secondo quanto previsto dallo SUE.
<b>Indice territoriale di superficie:</b>	vedi Quadri Sinottici.
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.</li> <li>2) Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art. 49, l.u.r. 56/77.</li> <li>3) Limitatamente alle aree individuate in cartografia e sottoposte a SUE, lo strumento esecutivo può prevedere il mantenimento o lo stralcio di edifici esistenti, qualora coerenti con l'organizzazione generale del medesimo e per la loro destinazione d'uso.</li> </ol>	

# CR.I

ART: 37

NTA

## AREE URBANISTICHE:

1101, 1130, 4094, 1150\*, 4465, 1185\*, 1219, 1249, 1260, 1283\*, 4409, 1410\*, 1414, 1502\*, 3001, 3002, 3003.

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•			•				•		•			•					•					

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																					
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI														
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77																					
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività																							
			concessione																						
				SUE																					
		Con cambio		inizio attività																					
			concessione																						
					SUE																				
	Senza cambio	inizio attività																							
			concessione																						
				SUE																					
		Con cambio		inizio attività																					
			concessione																						
					SUE																				

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 30% della superficie fondiaria.

**Tipologia edilizia:** isolata o a schiera.

**Altezza massima:** 2 p.f.t. o esistente.

**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri Sinottici. Per l'area 1502, in aggiunta alla S.L.P. prevista nei Quadri Sinottici è consentito il recupero della S.L.P. edificata preesistente nell'area SP.I/v-1501 e nella CR.I-1502 medesima.

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Viene richiesta la dismissione degli standards urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'Art. 21, l.u.r. 56/77e s.m.i.
- (\*) Per le aree 4094, 1101, 1150, 1185, 1283, 1410 e 1502 l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, Art.49 della l.u.r. 56/77 e s e in particolare, per l'area 1502, la convenzione dovrà prevedere la dismissione gratuita al Comune dell'area a servizi pubblici SP.I/v-1501.

# CR.II

ART: 38 NTA

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•			•				•		•			•	•	•	•		•						

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI												
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività																	
concessione																							
SUE																							
Con cambio	inizio attività																						
	concessione																						
	SUE																						
EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività																					
		concessione																					
		SUE																					
	Con cambio	inizio attività																					
		concessione																					
		SUE																					

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 30% della superficie fondiaria.

**Tipologia edilizia:** secondo quanto previsto dalla scheda di area o in alternativa dallo S.U.E.

**Altezza massima:** 2 p.f.t. o quanto previsto dalla scheda d'area.

**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri Sinottici.

- 1) L'intervento si verifica nel caso in cui, di un progetto approvato di S.U.E., non sia stata esaurita la s.l.p., dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc).
- 3) L'intervento è consentito al termine di validità dello S.U.E.
- 4) L'intervento si verifica nel caso in cui, di un progetto approvato di S.U.E., non siano stati completati uno o più lotti.



# SP.I

ART: 39 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•							•					•	•	•	•	•	•					

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA										
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
				UNITA' IMMOBILIARI							Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.: U.R. 56/77			
Senza cambio	inizio attività													
	concessione													
	SUE													
Con cambio	inizio attività													
	concessione													
	SUE													
Senza cambio	inizio attività													
	concessione						1	1	1	1				
	SUE											1		
Con cambio	inizio attività													
	concessione						1	1		1				
	SUE								1		1			

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50%

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.

**Altezza massima:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore; per le SP.I/pp: 3,4 p.f.t.

**Indice territoriale di superficie:** per le SP.I/pp: 0.3 mq/mq.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.



# DC

ART: 41 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•																					2	•	•

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA									
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI		
				UNITA' IMMOBILIARI  EDIFICI INTERI				Senza cambio	inizio attività				
concessione													
SUE													
Con cambio	inizio attività												
	concessione												
	SUE												
Senza cambio	inizio attività												
	concessione									1	1		
	SUE												
Con cambio	inizio attività												
	concessione									1	1		
	SUE												

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.  
**Altezza massima:** 2 p.f.t. o nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.  
**Indice territoriale di superficie:** non superiore a 0,02 mq/mq

- 1) L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che precisi il regime transitorio delle nuove costruzioni e che ne preveda l'abbattimento alla scadenza dell'attività estrattiva
- 2) Destinazioni ammesse in fase di recupero ambientale delle cave

# EP

ART: 42 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•																			•	•	•	

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI												
				UNITA' IMMOBILIARI				Senza cambio	inizio attività														
concessione																							
SUE																							
EDIFICI INTERI				Con cambio	inizio attività																		
					concessione																		
					SUE																		
				Senza cambio	inizio attività																		
					concessione																		
					SUE																		
				Con cambio	inizio attività																		
					concessione																		
					SUE																		

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente, con gli incrementi ammessi dalle N.T.A.

**Tipologia edilizia:** esistente o isolata.

**Altezza massima:** 2 p.f.t. o esistente.

**Indice territoriale di superficie:** esistente, con gli incrementi ammessi dalle N.T.A.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.



# EE.I/e/ec

ART: 43 NTA

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	fm1	fm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•																			•	•	•	
																			2			

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA										
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività												
			concessione			1								
			SUE											
		Con cambio	inizio attività											
			concessione			1								
			SUE											
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività											
			concessione			1	1	1	1	1	1			
			SUE											
		Con cambio	inizio attività											
			concessione			1	1	1	1	1	1			
			SUE											

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.; U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Tipologia edilizia:** esistente o isolata.  
**Altezza massima:** 2 p.f.t. o esistente.  
**Indice territoriale di superficie:** secondo quanto previsto dalle leggi di settore.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.

# EE.II

ART: 44 NTA

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•																			•	•	•	

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																		
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI											
				UNITA' IMMOBILIARI				Senza cambio	inizio attività													
concessione																						
SUE																						
EDIFICI INTERI				Con cambio	inizio attività																	
					concessione																	
					SUE																	
				Senza cambio	inizio attività																	
					concessione																	
					SUE																	
				Con cambio	inizio attività																	
					concessione																	
					SUE																	

## PRESCRIZIONI

Tipologia edilizia: esistente o isolata.

Altezza massima: 2 p.f.t. o esistente.

Indice territoriale di superficie: secondo quanto previsto dalle leggi di settore.

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.

