

Dott. MASSIMO BARBONAGLIA  
Aspetti agroforestali

Dott. STEFANO MAFFEO Aspetti geologici

Dott. arch. GIULIO CARTA  
Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Il Responsabile del procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

---

Approvato con D.C.C. n° 29 del 28.11.2023

---



Regione Piemonte

Provincia di Biella

## COMUNE DI TERNENGO

### PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni

---

### PROGETTO DEFINITIVO

---

### Elaborato 1P NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

USC: 096067\_NdA

---

Ottobre 2023

---

## Sommario

<b>CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
ART. 1 - NORME DI ATTUAZIONE	4
ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	4
<b>CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI</b>	<b>4</b>
ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI	4
ART. 4 - DEFINIZIONI LEGATE AI PARAMETRI DI TIPO URBANISTICO	4
ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI	6
<b>CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>8</b>
ART. 6 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.	8
ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	8
ART. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	8
ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)	9
ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	9
ART. 11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)	10
ART. 12 - AMPLIAMENTO (A)	10
ART. 13 - SOPRAELEVAZIONE (S)	10
ART. 14 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE) STRALCIATO	10
ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	10
ART. 16 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)	10
ART. 17 - COSTRUZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Ca)	11
ART. 18 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	11
ART. 19 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	12
ART. 20 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO	12
ART. 21 - DEPOSITI A CIELO APERTO	12
<b>CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO</b>	<b>13</b>
ART. 22 - NORME GENERALI	13

ART. 23 - SISTEMA DELLA AREE VERDI-----	13
ART. 24 - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI-----	13
ART. 25 - TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI-----	13
<b>CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO -----</b>	<b>18</b>
ART. 26 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI -----	18
ART. 27 - FASCIA DI RISPETTO STRADALI -----	18
ART. 28 - ELETTRODOTTI E INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO -----	18
ART. 29 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI-----	18
ART. 30 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE-----	18
ART. 31 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI -----	19
ART. 32 - ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE -----	19
ART. 33 - VINCOLO IDROGEOLOGICO -----	19
ART. 34 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 42/2004 -----	20
ART. 35 - RITROVAMENTO DI OPERE O RESTI DI VALORE STORICO O ARTISTICO O DI MATERIALE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO -----	20
<b>CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA GEOLOGICA -----</b>	<b>21</b>
ART. 36 - NORME DI CARATTERE GENERALE -----	21
ART. 37 - IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO - CARTA DI SINTESI-----	23
ART. 38 - CLASSE 2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA -----	23
ART. 39 - CLASSE 3 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA-----	23
<b>CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG -----</b>	<b>26</b>
ART. 40 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI-----	26
ART. 41 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO -----	26
ART. 42 - TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATE -----	26
ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G. -----	26
ART. 42bis - PROGRAMMA DI MONITORAGGIO -----	26
ART. 43 - DESTINAZIONI D'USO-----	27
<b>CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO-----</b>	<b>29</b>
ART. 44 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE-----	29
<b>CAPO I - USI PUBBLICI -----</b>	<b>30</b>

ART. 45 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)	30
ART. 46 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (IR)	31
ART. 47 - INFRASTRUTTURE PER IL TRASPORTO (IT)	31
<b>CAPO L - IL TERRITORIO URBANO</b>	<b>33</b>
ART. 48 - GENERALITÀ	33
ART. 49 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - A1 (ZTO A)	33
ART. 50 - NUCLEI MINORI - A2 (ZTO A)	36
ART. 51 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1 (ZTO B)	38
ART. 52 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3 (ZTO B)	40
ART. 53 - AREE DI COMPLETAMENTO - B4	43
<b>CAPO M - NORMATIVA DELLE AREE VERDI</b>	<b>45</b>
ART. 54 - GENERALITÀ	45
ART. 55 - AREE UTILIZZATE A FINI AGRICOLI - E1	46
ART. 56 - AREE VERDE PRIVATO (E2)	49
ART. 57 - AREE BOScate - EB	50
ART. 58 - AREE A PARCO PRIVATO	50
<b>CAPO N - NORME SPECIALI</b>	<b>51</b>
ART. 59- GRAFICI	51
ART. 60 - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO	52

Le integrazioni introdotte a seguito dei pareri pervenuti (illustrati nella 2<sup>a</sup> Riunione della 2<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione) sono evidenziate in colore blu.

## **CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - NORME DI ATTUAZIONE**

L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme nonché degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con il dettato delle norme stesse. Il presente articolato normativo, che integra, precisa e specifica le previsioni contenute nelle tavole grafiche, costituisce parte integrante del P.R.G. del Comune di Ternengo.

Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche ed Elaborati grafici, prevale la norma scritta.

### **ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti urbanistici esecutivi o per interventi diretti semplici o convenzionati, come meglio specificato agli articoli seguenti.

In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta in quello con scala di maggior dettaglio.

## **CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI**

### **ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI**

Parametri

**Superficie territoriale (ST)**

**Superficie fondiaria (SF)**

**Indice di edificabilità territoriale (IT )**

**Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

**Carico urbanistico (CU)**

**Dotazioni Territoriali (DT\*)**

**Indice di densità territoriale (DT\*)**

**Indice di densità fondiaria (DF)**

si rimanda alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio (\* attualmente il testo del Regolamento Edilizio riporta la stessa sigla per i due parametri).

### **ART. 4 – DEFINIZIONI LEGATE AI PARAMETRI DI TIPO URBANISTICO**

#### **U1 = Superfici e opere di urbanizzazione primaria**

La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi e spazi pedonali attrezzati, piste ciclabili;
- spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere (compreso verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici);
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico.

## **U2 = Superfici e opere di urbanizzazione secondaria**

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie e relative attrezzature;
- scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- mercati pubblici (permanenti o periodici);
- uffici comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

### **Standard urbanistici**

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dal P.R.G., ai sensi di legge.

### **P1 = Parcheggi di urbanizzazione primaria**

Sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che devono soddisfare esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

I parcheggi P1 sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Ai fini dell'applicazione dello standard si considera un posto-auto pari a 25 mq, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio; quando possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati.

Apposita Deliberazione Consiliare, nei casi previsti dalla normativa, fissa i limiti e le tariffe per l'eventuale monetizzazione.

### **P2 = Parcheggi di urbanizzazione secondaria**

Sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi P2 vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive cui sono connessi.

Ai fini dell'applicazione dello standard si considera un posto-auto pari a 25 mq, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio.

### **P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici**

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che soddisfano specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq., ed un posto-auto coperto pari a 12,5 mq.

I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto (1mq/10mc), restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

### **Parcheggi - prescrizioni generali**

Relativamente a tutte le aree destinate a parcheggio, per mitigarne l'impatto ambientale e garantire la permeabilità dei suoli, è necessario incrementare la permeabilità delle aree interessate mediante l'utilizzo di pavimentazioni drenanti che permettano un elevato grado di inerbimento parziale; è inoltre necessario prevedere soluzioni progettuali attente alla qualità ambientale degli interventi, anche attraverso l'integrazione con essenze arboree e/o arbustive.

### **CA = Comparto urbanistico di attuazione**

Il comparto urbanistico di attuazione CA è la porzione di territorio destinata all'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, nonché la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Ci = Comparto minimo di intervento**

si intende l'ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di progetto o indicato specificatamente nelle presenti Norme, soggetto a specifiche prescrizioni e/o modalità di intervento.

### **Intervento edilizio diretto convenzionato**

Gli interventi che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra più soggetti, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

### **Centro abitato ai sensi del Codice della Strada**

Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta approvato in esecuzione del Nuovo Codice della Strada; il Piano Regolatore Generale fa riferimento a tale delimitazione nell'ambito delle prescrizioni inerenti alla viabilità.

### **Centro abitato individuato ai sensi dell'art. 12 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.**

Delimitazione di ciascun centro o nucleo abitato come riportata sulle tavole di Piano (2P, 2P1, 3P, 3P1).

### **Edifici esistenti costituenti volume negli azzonamenti A1- B1- E**

Quelle costruzioni chiuse anche parzialmente (almeno al piano terreno), con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura; la volumetria viene calcolata con riferimento alla sagoma dell'edificio emergente dal terreno (la relativa SL viene calcolata dividendo per 3 la porzione di volume come sopra individuata).

Nel caso di edifici abbandonati e fatiscenti privi di copertura, in assenza di riferimenti, si considera un'altezza massima di m 6,00, esclusivamente se evidente, dallo stato in essere dell'edificio oggetto di intervento, la preesistenza di due piani. Andrà in ogni caso verificata la loro legittimità dal punto di vista edilizio e urbanistico.

### **Casi particolari di edifici esistenti costituenti volume nell'azzonamento B3**

Esclusivamente per gli esistenti fabbricati rustici di tipo rurale (fienili, stalle e simili) e di vecchio impianto, si applicano i criteri indicati al punto precedente.

## **ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI**

Parametri

#### **Sedime**

**Superficie coperta (SC)**

**Superficie permeabile (SP)**

**Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

**Indice di copertura (IC)**

**Superficie totale (STot)**

**Superficie lorda (SL)**

**Superficie utile (SU)**

**Superficie accessoria (SA)**

**Superficie complessiva (SCom)**

**Superficie calpestabile (SCa)**

**Sagoma**

**Volume totale o volumetria complessiva (V)**

**Piano fuori terra**

**Piano seminterrato**

**Piano interrato**

**Sottotetto**

**Soppalco**

**Numero dei piani (NP)**

**Altezza lorda (HL)**

**Altezza del fronte (HF)**

**Altezza dell'edificio (H)**

**Altezza utile (HU)**

**Distanze (D)**

**Dc: distanza dai confini**

**Df: distanza dai fabbricati**

**Di: limite di zona**

**Volume tecnico**

**Edificio**

**Edificio Unifamiliare**

**Pertinenza**  
**Balcone**  
**Ballatoio**  
**Loggia/Loggiato**  
**Pensilina**  
**Portico/Porticato**  
**Terrazza**  
**Tettoia**  
**Veranda**

per i suddetti parametri edilizi e per le definizioni ad essi legate si rimanda al Regolamento Edilizio.

Il PRG introduce inoltre ulteriori specificazioni inerenti al parametro della Visuale Libera:

**Visuale libera (VI)**

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Luci e vedute

Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

Parete finestrata

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

Pareti antistanti

Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta; per affacciamento diretto si intende ortogonale rispetto al piano della veduta.

## **CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **ART. 6 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.**

Sono soggette alla disciplina del P.R.G. le seguenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
  - restauro conservativo (RCA)
  - risanamento conservativo (RCB)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
  - ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
  - ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- sostituzione edilizia (SE)
- ampliamento (A) e sopraelevazione (S)
- demolizione senza ricostruzione (DS)
- ristrutturazione urbanistica (RU)
- nuova costruzione (NC)
- costruzione di fabbricati accessori (Ca)
- modifica di destinazione d'uso degli edifici
- modifica di destinazione d'uso del suolo
- coltivazione di cave
- recinzioni e muri di contenimento (secondo le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Edilizio).

I diversi tipi di intervento sugli edifici sono classificati secondo una successione che va dal più semplice al più complesso, per quelli che vanno da MO a S, le opere ammissibili per ogni tipo di intervento comprendono, anche se non espressamente richiamati, quelli del tipo precedente; fa eccezione il Restauro Conservativo (RCA), che si riferisce esclusivamente a edifici di pregio e interesse storico-artistico, ed esige particolari cautele anche per interventi di minore portata.

### **ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.).

### **ART. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.)".

Nell'ambito delle aree normative A1 e A2 la manutenzione straordinaria è suddivisa nelle due seguenti categorie:

- MSA (leggera) - ammessa secondo quanto previsto dal comma 1 del presente articolo.
- MSB (pesante) - in caso di contestuale riqualificazione è ammessa con gli incrementi consentiti in tali aree normative (sempre con mantenimento della destinazione originaria).

## **ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)**

"Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere vige la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

- restauro conservativo (RCA)
- risanamento conservativo (RCB).

Per gli edifici soggetti all'intervento di tipo RCB è comunque consentito il recupero abitativo di sottotetti, secondo quanto previsto dalla L.R. 16/2018.

## **ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**

"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere vige la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) che non configura aumenti di superfici e volumi al di fuori della sagoma;
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) che ammette anche variazioni di superficie utile e di altezza.

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REA comportanti incremento di SL se questo avviene all'interno della sagoma esistente.

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REB comportanti incremento volumetrico (recupero residenziale di volumi rustici, rifacimento di solai con modifica della quota d'imposta, modeste sopraelevazioni e minime modifiche planimetriche connesse a esigenze igienico-funzionali), fatte salve le seguenti limitazioni:

- che non venga superata l'altezza di gronda dei fabbricati confinanti **(1)** e ne venga rispettato l'allineamento planimetrico, nel caso di cortina edilizia - **(1)** in caso di fabbricati confinanti più alti (su uno o entrambi i lati) è ammesso un aumento della quota di gronda contenuto nel limite generale successivamente indicato (m 1,00) e comunque non superiore a quella del fabbricato più alto;
- che non venga superata l'altezza media dei fabbricati limitrofi, nel caso di edificio isolato; in ogni caso la sopraelevazione del filo di gronda non superi m 1,00.

Sono comunque consentite nelle aree normative di tipo A e B1, in caso di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. n° 16/2018, modifiche alla quota di imposta dei sottotetti nel limite massimo di 30 cm. Eventuali casi di demolizione totale, connessi a gravi problemi di ordine statico certificati da perizia tecnica asseverata redatta da tecnico abilitato alla progettazione strutturale, potranno essere assentiti nel rispetto dei caratteri architettonici originari o delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azionamenti quando puntualmente richiamata, la ristrutturazione edilizia di tipo A assume le caratteristiche di Ristrutturazione tipologica, soggetta pertanto alle

prescrizioni dell'allegato A al Regolamento Edilizio. L'intervento deve essere finalizzato ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, purché ne siano conservati quei caratteri tipologici che sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta. Gli interventi possono dunque comprendere anche l'inserimento di nuovi elementi architettonici e di finitura, sempreché ciò consenta di mantenere coerentemente in evidenza i caratteri tipologici riconosciuti come pertinenti, e perciò vincolati dalla disciplina particolareggiata.

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azzonamenti quando puntualmente richiamata, la ristrutturazione edilizia di tipo B assume le caratteristiche di Ripristino tipologico, soggetta pertanto alle prescrizioni dell'allegato A al Regolamento Edilizio. L'intervento, oltre a includere le opere di cui al punto precedente, comprende anche opere di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto; gli interventi sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo regole di coerenza tipologica, e possono quindi portare al completamento di un organismo edilizio che abbia esaurito la sua funzione originaria nel contesto di appartenenza. Le opere comportano il ripristino e il completamento nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati, secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata, o in base a specifiche documentazioni storiche.

### **ART. 11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)**

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente senza ricostruzione, fa eccezione la ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche.

Gli edifici indicati da demolire nelle planimetrie del P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria o straordinaria (limitatamente agli interventi necessari ad evitare situazioni di rischio immediato); l'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.

### **ART. 12 - AMPLIAMENTO (A)**

Gli interventi di ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

### **ART. 13 - SOPRAELEVAZIONE (S)**

Gli interventi di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

### **ART. 14 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE) STRALCIATO**

### **ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 13 comma 3 lett. e) della L.R.56/77 ed art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.).

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti agli artt. precedenti.

### **ART. 16 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

Gli interventi di nuova costruzione (da eseguirsi sia fuori terra sia interrati) consistono nella realizzazione di nuovi edifici o di nuovi fabbricati accessori o manufatti, nell'ampliamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, quando gli incrementi eccedono le percentuali indicate ai precedenti artt. 12 e 13, nonché negli altri interventi così definiti tali dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.. Per tali interventi le modalità di attuazione sono quelle dettate per le rispettive aree normative.

## **ART. 17 - COSTRUZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Ca)**

Sono costruzioni a servizio di edifici residenziali e quindi sul medesimo lotto, oppure autonome su lotto proprio, destinate a recepire esigenze collaterali e precisamente:

- autorimesse, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali;
- tettoie, serre e simili;
- ricoveri per animali domestici o da cortile.

Prescrizioni generali, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti:

- per le costruzioni fuori terra ( $N_p \max = 1$  - non considerando un eventuale piano seminterrato,  $H \max = 3$  m), l'impiego di forme e materiali coerenti con il contesto urbano di riferimento (di norma copertura con tetto a doppia falda o padiglione e manto in tegole, tamponamenti in muratura intonacata o con elementi facciavista) con esclusione, comunque, dei prefabbricati in lamiera e in calcestruzzo;
- per le costruzioni addossate a edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi (con riferimento all'allegato A al regolamento edilizio);
- le costruzioni completamente interrate devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 40, a livello del terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso, in ambiti edificati è ammessa, su giudizio della C.L.P., la pavimentazione della copertura a livello del terreno circostante;
- per la costruzione su terreno in pendenza, lungo le strade o no, non è ammessa la tipologia indicata nel grafico di cui all'articolo 59.

Per fabbricati con altezza non  $>$  a m 2,70 (riferita al punto mediano della parete su confine), i parametri relativi alla distanza dai confini ed a quella dai fabbricati (fatte salve le prescrizioni del Codice civile), nel rispetto degli altri parametri dei singoli azzonamenti (IT, IF, IC, H max, SI, SP, Ds) sono sostituiti dai seguenti:

Dc min = m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine  
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti;  
Df min = m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine  
VI min = m 10,00  
m 6,00 nell'ambito della stessa proprietà

Gli interventi per parcheggi pertinenziali ricavati al piano terreno ovvero al piano interrato degli edifici, o comunque nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, sono realizzati ai sensi e secondo le condizioni e i limiti previsti dalla Legge n° 122/1989 (articolo 9) e successive modifiche ed integrazioni.

I fabbricati accessori di cui al presente articolo, se a destinazione autorimessa, non costituiscono SL nei limiti di pertinenzialità di 1mq/10mc (25 mq/unità immobiliare di SA sono sempre ammessi); per gli altri usi previsti dal primo comma del presente articolo è ammessa una SA massima di 15, che non costituisce SL.

La nuova costruzione di autorimesse non pertinenziali (costituenti SL) è ammessa secondo le modalità dei vari azzonamenti (escluse le zone A-E-Aree a parco privato) nel rispetto dei parametri del presente articolo e/o dei singoli azzonamenti con le seguenti limitazioni:

IC max = 50%

e previa stipula di un atto di impegno registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione di cui al titolo abilitativo.

## **ART. 18 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

Si ha modifica di destinazione d'uso di un edificio ogni volta che questo passa (in tutto o in parte), anche senza opere edilizia, da una ad un'altra delle seguenti funzioni:

- residenziale
- accessoria alla residenza
- residenziale rurale
- produttiva di tipo artigianale e/o industriale
- commerciale, direzionale e di servizio
- turistico-ricettiva
- di produzione agricola
- connessa a servizi sociali ed attrezzatura pubbliche.

Ai fini dell'ammissibilità dell'intervento si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, nel rispetto delle procedure e modalità di intervento previste dalla vigente Legislazione Regionale.

- che la nuova destinazione sia compatibile con la legislazione vigente nel campo dell'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, barriere architettoniche, ecc.).

La civilizzazione di fabbricati accessori realizzati in franchigia (al momento dell'adozione del progetto preliminare del PRGC) costituisce aumento di SL e quindi soggetto agli indici di edificabilità ed alle eventuali prescrizioni delle singole aree normative.

### **ART. 19 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO**

Si ha modifica di destinazione d'uso del suolo nel momento in cui, con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (con eccezione delle modifiche connesse con le attività produttive agricole) lo stesso viene predisposto per attività ed usi diversi dai precedenti.

### **ART. 20 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO**

Negli interventi di carattere urbanistico e edilizio ogni modificazione morfologica ed altimetrica - quali scavi, reinterri e rilevati - permanente e significativa deve essere sottoposto a giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.L.P. allo scopo di salvaguardare le caratteristiche naturali dei pendii e delle piane, nel rispetto di quanto fissato dal Regolamento Edilizio; si richiama inoltre l'articolato normativo di cui al Paragrafo F " Aree da sottoporre a tutela geologica" delle presenti Norme..

### **ART. 21 - DEPOSITI A CIELO APERTO**

Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito temporaneo di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi devono essere collegati ad una specifica attività quando indicato nelle norme dell'area normativa interessata.

Non fanno parte di tali interventi le discariche pubbliche, gli impianti di rottamazione di autoveicoli, di recupero di cascami industriali, di trattamento di rifiuti tossici e nocivi, normati dalla vigente Legislazione Nazionale e Regionale.

# **CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

## **ART. 22 - NORME GENERALI**

Il P.R.G. individua tutti gli ambiti o elementi territoriali meritevoli di un'azione di salvaguardia, tutela e valorizzazione, con specifico riferimento a:

- sistema delle aree verdi;
- sistema degli insediamenti storici urbani ed extraurbani.

## **ART. 23 - SISTEMA DELLA AREE VERDI**

Al sistema delle aree verdi appartengono tutte quelle porzioni del territorio comunale, sia prettamente extraurbane sia marginali o interne al tessuto urbano, che, per localizzazione e presenza di componenti vegetali atte a caratterizzarne la tipologia funzionale, sono oggetto di specifica destinazione d'uso o di apposito azzonamento urbanistico.

Al suo interno sono individuati i seguenti sottosistemi:

- aree utilizzate a fini agricoli (artt. 54 e 55 delle presenti norme);
- aree a verde privato (artt. 54 e 56 delle presenti norme);
- aree boscate (art. 57 delle presenti norme);
- di tutela paesaggistica e/o naturalistica (artt. 25 punto 11) e 58 delle presenti norme);

## **ART. 24 - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI**

Il PRG tutela gli insediamenti storici urbani, extraurbani e di archeologia industriale presenti sul territorio e che rivestono carattere di Beni Culturali ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni e li sottopone alla disciplina particolareggiata di intervento di cui allo stesso articolo. Tali insediamenti sono così identificati e classificati negli elaborati cartografici di Piano:

- insediamenti urbani o extraurbani di origine storica che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario costituenti testimonianza storica, culturale e tradizionale; compresi i relativi dintorni significativi che concorrono a determinare il valore di insieme. Si suddividono in:
  - Nuclei di antica formazione (Azzonamento A1);
  - Nuclei minori (Azzonamento A2);
  - Unità edilizie di valore storico artistico e/o ambientale o documentario;
  - Beni culturali minori di cui al Regolamento Edilizio;

Sono altresì tutelati gli ambiti marginali ai nuclei di antica formazione che, pur non rivestendo carattere di Bene Culturale, concorrono tuttavia alla caratterizzazione ambientale; su di essi si interviene nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 51 delle presenti norme (azzonamento B1).

## **ART. 25 - TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI**

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi consentiti nelle diverse zone, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti di seguito elencati, secondo il criterio della norma più restrittiva.

Si richiamano inoltre le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3 comma 9, all'art. 13 commi 11, 12 e 13, all'art. 14 comma 11, all'art. 15 comma 9 e 10, all'art. 16 commi 11,12 e 13, all'art. 18 commi 7 e 8, all'articolo 23 commi 8 e 9, all'art. 26 comma 4, all'art. 33 commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39 comma 9 e all'art. 46 commi 6, 7, 8 e 9, che in caso di contrasto con le previsioni e/o le norme del PRGC sono prevalenti.

### **1) FASCE FLUVIALI - BOSCHI**

Le fasce, per una profondità di m 150,00 dalle sponde di torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 (Torrente Quargnasca e Torrente Riasca) e le aree boscate, sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 come previsto, rispettivamente dal comma 1 lettera c) e lettera g), dell'art. 142 di detto Decreto, sono riportate sugli elaborati di Piano.

## **2) BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO**

Gli elaborati di PRG individuano con apposito segno grafico:

- I beni culturali tutelati *ope legis* o vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004:
  - sono da ritenersi tutelati anche se non cartografati gli immobili di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004".omunque soggetti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 Parte II, i beni appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché persone giuridiche private senza fine di lucro, di autore non vivente e aventi
  - più di settanta anni, fino a quando non sia effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/1004. La Cartografia di Piano individua quindi tutti gli edifici religiosi e/o pubblici rientranti nella categoria sopra descritta.
  - l'ottenimento dei titoli abilitativi è sempre subordinato al rilascio dell'autorizzazione prevista dalla parte II del D.Lgs. 42/2004, da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente;
  - per i beni culturali tutelati o vincolati dal D.Lgs. 42/2004 si richiamano comunque le disposizioni previste dalla Parte II (articoli 10-130) del suddetto decreto legislativo.
- Gli immobili, individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977, che rappresentano testimonianza significativa della storia e della cultura, costituendo emergenze puntuali (ammessi soli interventi di tipo Mo - Ms - Rc); l'ottenimento del titolo abilitativo è subordinato al parere vincolante di cui all'articolo 7 della L.R. 32/2008 (commissione locale per il paesaggio) ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004".

Gli elaborati di PRG individuano inoltre con apposito segno grafico gli immobili di interesse architettonico e documentario per i quali sono ammessi gli interventi di cui al rispettivo ambito di appartenenza, nel rispetto ed in coerenza con i caratteri tipologici esistenti e accertati.

## **3) BENI CULTURALI MINORI**

Tutti gli elementi di arredo urbano, quali fontane, pozzi, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in pietra, scalinate pedonali in pietra a ciottoli od a selciato, lavatoi pubblici, trottatoi binari delle strade, monumenti, cippi, lapidi e gli altri elementi simili esistenti nel territorio del Comune, anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G., sono da considerarsi beni culturali minori per i caratteri ed i valori storici, artistici, ambientali, e testimoniali che rivestono e come tali sono soggetti a salvaguardia e tutela. Sugli stessi sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione e restauro di tipo conservativo.

*'Si ricorda che, ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/2004, sono soggetti a specifica disposizione di tutela gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o no alla pubblica vista, nonché assoggettati alle disposizioni espressamente richiamate dell'art. 50, di seguito riportate " È vietato, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista. È vietato, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli nonché la rimozione di cippi e monumenti, costituenti vestigia della Prima guerra mondiale ai sensi della normativa in materia".*

## **4) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici e edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione; pertanto:

- a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione dovranno essere recuperati e valorizzati, mediante interventi di restauro, i seguenti elementi costruttivi e decorativi (rimandando comunque alle più puntuali indicazioni contenute nell'allegato A al Regolamento Edilizio):
- loggiati ad arco o architravati, stipiti ed architravi datati od anche solo lavorati, presenti in aperture esterne;
  - affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura di aperture esterne, volti e sottopassi stradali;
  - tetti con manti di copertura in coppi, comignoli di antica e pregevole fattura;
  - ogni altro elemento che possa costituire una testimonianza della tradizione costruttiva e decorativa locale;
  - le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica;
  - particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con particolare riferimento alla restituzione grafica dello stato opportunamente integrata da documentazione fotografica atta a mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali e particolari decorativi ed il loro stato di conservazione;
- b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento, esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è sottoposto alla preliminare condizione di sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con il contesto ambientale di riferimento.

## 5) INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE PERTINENZIALI

Gli elaborati progettuali connessi ad interventi edilizi ed urbanistici o ad interventi diretti sulle aree scoperte dovranno sempre precisare la destinazione d'uso di queste ultime ai fini di una corretta applicazione delle norme del presente articolo.

## 6) ADEGUAMENTO PPR - VIABILITÀ MINORE

Il P.R.G. individua la viabilità minore con caratteristiche di valore storico, ambientale, documentario, soggetta pertanto a salvaguardia e tutela; vanno pertanto garantite, attraverso interventi manutentivi e/o di sistemazione (vedi punto 10 del presente articolo), le condizioni di percorribilità.

## 7) ADEGUAMENTO PPR - COMPONENTI STORICO CULTURALI

Il P.R.G. individua i nuclei caratterizzati da valenza storica e identità e in coerenza con i disposti del PPR conferma e adegua:

- *“sistemi di ville, giardini e parchi” (art. 26 NTA PPR) e precisamente il Parco del Castello degli Avogadro;*
- *“sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale” (art. 25 NTA PPR) e precisamente le seguenti frazioni: Valseira e Oro..*

Tali componenti sono pertanto salvaguardate e tutelate assoggettando gli interventi ammessi alle prescrizioni dell'articolato normativo di Piano (vedi artt. 49, 51 e 58 delle presenti Norme).

## 8) ADEGUAMENTO PPR - COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE

Il P.R.G. individua parti del territorio comunale caratterizzate da coerenza e riconoscibilità paesaggistica e in coerenza con i disposti del PPR conferma e adegua:

- *“Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico (art. 30 NTA PPR) e precisamente i fulcri del costruito e gli elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (Castello);*
- *ambiti interessati da “relazioni visive tra insediamento e contesto” (art. 31 NTA PPR) e precisamente i sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle (SC2: contesto di Valseira) ed i contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4: Castello e Nuclei Storici A1)*
- *“le aree rurali di specifico interesse paesaggistico” (art. 32 NTA PPR) e precisamente i sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità (SV3 - contesto sud-est a valle del Capoluogo sino al Torrente Riasca);*

Tali componenti vengono pertanto tutelate assoggettando gli interventi ammessi alle seguenti prescrizioni.

**Destinazioni:** quelle delle singole aree normative.

### Interventi

Gli interventi ammessi e previsti dovranno essere compatibili con l'obiettivo di mantenere e migliorare la coerenza paesaggistica dell'area, verificando e limitando eventuali interferenze con le componenti identificate; i progetti dovranno essere corredati da elaborati grafici e fotografici estesi ad un intorno tale da consentire la valutazione preventiva del grado di inserimento nel paesaggio.

### Prescrizioni specifiche

È obbligatorio caratterizzare gli interventi con una particolare attenzione volta a non alterare la valenza paesaggistica delle componenti percettivo-identitarie individuate, fatte salve le condizioni generali di edificabilità e di trasformazione previste dal Piano, adottando i seguenti indirizzi progettuali:

- Ridurre al minimo i movimenti terra e curare gli aspetti di inserimento paesaggistico-ambientale, con particolare riferimento alla definizione volumetrica, all'ubicazione, agli elementi del verde di arredo e schermatura, mantenendo la leggibilità del profilo paesaggistico collinare in relazione alle formazioni vegetazionali che connotano il contesto, con particolare attenzione alla continuità dell'eventuale copertura boschiva;
- Tutelare i segni e le informazioni esistenti (antichi tracciati, emergenza del Castello quale fulcro del costruito ed elemento di rilevanza paesaggistica) nel contesto del paesaggio limitrofo.
- In tutti gli interventi sugli edifici e nei casi di nuova costruzione ove consentiti, dovranno essere impiegati preferibilmente materiali e tecnologie rispondenti alle caratteristiche tradizionali locali.
- Impiegare coloriture e materiali idonei ad assicurare il migliore inserimento visivo nel paesaggio, facendo riferimento alle tecniche tradizionali ed alle cromie locali (in assenza di specifico “Piano del colore”);
- Privilegiare, per eventuali opere di difesa da dissesti idrogeologici, gli interventi non impattanti quali quelli di bioingegneria forestale.
- Limitare, nel caso di nuovi interventi edilizi e/o interventi sulle aree pertinenziali, la superficie impermeabilizzata.
- Adottare tipologie di recinzione tradizionali; in base alla loro collocazione sul territorio può essere prescritto un contenimento dell'altezza del cordolo in cemento (se ammesso) e possono essere indicate specifiche tipologie per gli altri elementi compreso l'uso di siepi vive.

- Evitare l'installazione di ripetitori, antenne particolarmente visibili.
- Evitare cartelli pubblicitari lungo le strade, limitandoli a quelli indicativi di attività ivi insediate.

Tutti gli interventi edilizi ammessi e comportanti incremento volumetrico (ampliamenti e/o sopraelevazioni) o nuova costruzione, devono essere sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Per quanto concerne il "BELVEDERE" individuato, dovrà esserne garantita l'integrità attraverso i necessari interventi di manutenzione del verde circostante, il controllo degli impianti, della vegetazione e di ogni altro elemento interferente con la visuale.

### **9) AREE A POTENZIALE ARCHEOLOGICO (Vedi anche successivo articolo 35)**

Si definiscono Aree a potenziale archeologico le seguenti porzioni di territorio comunale:

- a) Edifici Religiosi Storici e loro adiacenze;
- b) Castello e Area a Parco Privato di cui all'art. 58 delle N.T.A.
- c) Nuclei Urbani di Antica Formazione (A1) e Nuclei minori (A2).

Per qualunque intervento comportante attività di scavo, anche di lieve entità, all'interno delle aree di cui al punto a) e b), il progetto dell'intervento, corredato da tavole illustrative (planimetria con posizionamento e ingombro dell'area oggetto di scavo, sezioni rappresentanti le profondità di scavo), dovrà essere preventivamente sottoposto alla Competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico. La stessa procedura deve essere espletata in caso di interventi in corrispondenza di edifici storici e lungo il tracciato di assi viari antichi.

All'interno delle aree di cui al punto b), per tutti gli interventi comportanti attività di scavo, anche di lieve entità, nell'ambito delle aree inedificate (ampliamenti planimetrici esterni alla sagoma del fabbricato esistente, nuovi fabbricati accessori e/o realizzazione di nuove strutture interrato al di sotto delle quote già raggiunte da precedenti attività) il progetto, corredato da tavole illustrative (planimetria con posizionamento e ingombro dell'area oggetto di scavo, sezioni rappresentanti le profondità di scavo), dovrà essere preventivamente sottoposto alla Competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico.

### **10) INTERVENTI COMPENSATIVI**

Aspetti compensativi inerenti interventi di trasformazione urbanistico e/o edilizia (per qualsiasi destinazione) da realizzarsi in aree esterne alla perimetrazione del centro abitato e/o all'impronta del suolo urbanizzato, (lotto B3.1 e B4.2) da regolare tramite convenzionamento.

La compensazione dovrà riguardare interventi di manutenzione, riqualificazione e ripristino di due importanti percorsi pubblici inclusi nella viabilità minore e precisamente:

- quello che collega, direttamente, Frazione Zandert con la strada provinciale per Pettinengo;
- quello che si diparte da Frazione Oro e raggiunge Frazione Valsera.

Gli interventi di compensazione dovranno comprendere:

- Abbattimento con rilascio sul posto (salvo diversi accordi con la proprietà) delle piante morte in piedi e poste a meno di 10 metri da entrambi i bordi stradali.
- Decespugliamento delle fasce laterali, per una distanza pari a circa 5 metri dai bordi della strada; l'intervento dovrà interessare esclusivamente rovi e le specie esotiche invasive contenute negli elenchi (black lists) approvati con D.G.R. 33-5174/17 e successivi aggiornamenti. Lo smaltimento del materiale di risulta dovrà seguire le indicazioni di suddetta D.G.R.

[Sono anche ammessi gli interventi di contenimento della diffusione di specie alloctone, in particolare, sul genere \*Phyllostachys\*, su cui si possono prevedere azioni di eradicazione efficaci \(asportazione meccanica dei rizomi\).](#)

L'estensione dell'area oggetto di compensazione deve essere rapportata alla superficie del suolo trasformato in modo irreversibile, secondo i seguenti parametri: 1 m/m<sup>2</sup> (1 m lineare di percorso "compensato" per ogni mq di sedime "impermeabilizzato").

Gli interventi di Compensazione non sono scomputabili dal valore degli oneri di urbanizzazione. Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo deve comprendere specifico atto d'obbligo (sia che le compensazioni siano realizzate direttamente dal richiedente sia che siano monetizzate), nel quale da riportare:

- l'individuazione delle aree destinate alla compensazione;
- la definizione di tutti gli interventi da realizzare;
- le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
- le modalità di gestione e manutenzione degli interventi.

È ammessa la monetizzazione delle opere di compensazione ambientale, con un valore unitario rapportato al tipo di intervento individuato; l'entità dei valori e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione dovranno essere definite da uno specifico Regolamento Comunale da redigere a seguito dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

La richiesta di titolo abilitativo soggetto a compensazione con esecuzione diretta deve essere accompagnata da una relazione progettuale inerente agli interventi di riqualificazione previsti, redatta da un tecnico abilitato (in rapporto al tipo di intervento).

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità è sempre subordinata all'ultimazione degli interventi previsti e asseverati, se realizzati direttamente e non monetizzati.

La mancata realizzazione degli interventi compensativi previsti in progetto si configura come illecito edilizio ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001; i proventi derivanti dall'erogazione delle sanzioni previste in materia sono destinati esclusivamente ad interventi di mantenimento e/o sistemazione ambientale.

## **11) AREE INEDIFICABILI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

Ambiti agricoli di tutela ambientale: aree ad uso agricolo che, per localizzazione e qualità del contesto costituiscono valenza ambientale e pertanto suscettibile di tutela.

### **Prescrizioni generali**

Queste aree sono da considerarsi inedificabili ma possono essere utilizzate per il trasferimento di cubatura ammesso dall'art. 25, comma 17, della L.R. n.56/77 e ss.mm. ed ii. In dette zone sono autorizzate unicamente le opere connesse allo svolgimento dell'attività agricola ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali e naturalistiche. Non sono quindi ammesse opere che modifichino i caratteri e la morfologia dei luoghi.

**12) Rispetto a tutti i punti precedenti, quando pertinenti, possono costituire un utile riferimento: D.G.R. n° 30-13616 del 22.03.2010: “Buone pratiche per la progettazione edilizia” - “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti” - “Buone pratiche per la pianificazione locale”.**

**Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio** (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, Regione Piemonte Direzione Programmazione strategica, politiche territoriali e edilizia, Dipartimento di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio (DIST), Politecnico e Università di Torino).

## **CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO**

### **ART. 26 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI**

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G. Si richiama inoltre quanto previsto dal comma 13 dell'art. 27 della L.R.56/77 e ss. mm. e ii. circa l'ubicazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

### **ART. 27 - FASCIA DI RISPETTO STRADALI**

Gli interventi sugli edifici esistenti rientranti nella fascia di rispetto possono essere esclusivamente di tipo MO-MS-RCA-RCB-REA-REB-S-DS, gli ampliamenti planimetrici, nel rispetto del 3° e 12° comma dell'art. 27 della L.R.56/77, ammessi devono essere realizzati sul lato del fabbricato opposto a quello stradale; sono comunque fatte salve le possibilità e le deroghe dettate dal seguente art. 47.

Si richiamano inoltre tutti gli interventi ammessi dal D.L. n° 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni; per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il Regolamento Edilizio.

### **ART. 28 - ELETTRODOTTI E INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (D.P.C.M. 08.07.2003, Legge 22.02.2011 n. 36, **D.M. 29.05.2008**) e regionale (L.R.03.08.2004 n. 19, DGR 19-5515/2007) nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto {D.M. 29.05.2008), non è consentita la realizzazione di edifici che comportino una permanenza non inferiore a quattro ore (art. 4, c. 1, lett. h, Legge 36/2001.

Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia che, allo stato attuale, fanno capo alla Legge 36/2001, al D.Lgs. 259/2003, alla L.R. 19/2004 e sue delibere attuative.

### **ART. 29 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI**

È regolamentata dal Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 17 Aprile 2008 alle cui regole tecniche si rimanda; le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima dell'inizio dei lavori.

### **ART. 30 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies della L.R.56/77: *“Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.”* Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi.

Il P.R.G. prevede, ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 166 del 01.08.2002, le fasce di rispetto cimiteriale, restando ferma la fascia inedificabile di m 200.

## **ART. 31 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI**

La legge regionale 29.12.2000, n.61 "Disposizioni per la prima attuazione del decreto legislativo 11.5.1999, n.152, in materia di tutela delle acque" e il D.P.G.R. 11.12.2006 n.15/R "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" definiscono le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianti di acquedotto che rivestono carattere di pubblico interesse. In Ternengo tali aree riguardano le sorgenti alimentanti l'acquedotto gestito da CORDAR.

Al momento attuale le aree sono delimitate con criterio geometrico e si estendono per un raggio di 200 metri dal punto di captazione, è tuttavia in corso di ultimazione la procedura di definizione delle aree di salvaguardia con criterio idrogeologico, con conseguente individuazione delle Zone di tutela assoluta (ZTA) e delle Zone di Rispetto (ZR) che si estendono sostanzialmente a monte delle captazioni. Per tale motivo negli elaborati G5 (Carta idrogeologica) e G7 (Carta di sintesi) sono state rappresentate sia le aree di salvaguardia con criterio geometrico (attualmente vigenti) che quelle (in corso di approvazione e che sostituiranno le precedenti) definite con criterio idrogeologico.

La normativa riguardante tali aree è indicata nel D.P.G.R. 11.12.2006 n.15/R a cui si rimanda, evidenziando che la Zona di tutela assoluta (ZTA) è "adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio", mentre nelle Zone di Rispetto (ZR) sono vietati l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività esposte all'art. 6 di tale Regolamento.

Le indicazioni di riduzione o ampliamento di detta fascia geometrica, quando autorizzate dall'Autorità competente ai sensi del regolamento 15/R del 2006, o l'annullamento in seguito a dismissione dell'utilizzo a fini potabili delle captazioni, saranno direttamente applicabili costituendo automatica Variante al Piano Regolatore; eventuali prescrizioni normative e modifiche cartografiche saranno recepite secondo le procedure di cui al dodicesimo comma dell'art. 17 della L.R.56/77 modificata e integrata; eventuali estensioni di fascia dovranno essere recepite con procedura di Variante allo S.U.G.

Si richiamano inoltre, per quanto pertinenti, le prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 179-18293 del 02.11.2021).

## **ART. 32 - ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Per gli impianti che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo è istituita, in applicazione della delibera 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, della L.R.61/2000 e della D.G.R. 13.03.07 n° 117-10731, una fascia di rispetto inedificabile di estensione non inferiore a m 100,00.

Negli edifici preesistenti ricadenti entro tale fascia possono essere ammessi esclusivamente interventi di tipo MO-MS-RCA-RCB-REA-REB-DS, è inoltre consentita la realizzazione di aree parcheggio, attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, l'attività agricola di coltivazione.

Per gli impianti di pretrattamento di minor entità (fosse IMHOFF) si dovrà eventualmente provvedere alla copertura delle vasche e a realizzare un'ideale barriera verde con funzione di filtro; per detti impianti, previo parere competente A.S.L., sono ammessi tutti gli interventi previsti nell'ambito dell'azzonamento di riferimento.

Si richiamano inoltre, per quanto pertinenti, i disposti dell'art. 26 delle NTA del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 179-18293 del 02 Novembre 2021).

## **ART. 33 - VINCOLO IDROGEOLOGICO**

La maggior parte del territorio comunale (vedi elaborato 4P che evidenziano gli ambiti edificati esclusi) è soggetta al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n° 3267 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché nella L.R.09.08.1989 n° 45. Gli interventi che interessano tali aree sono soggetti alle disposizioni contenute nella L.R.9.8.1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico", come esplicitate nella Circolare del Presidente della Giunta regionale 3 aprile 2012, n. 4/AMD (Note interpretative e indicazioni procedurali).

## **ART. 34 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 42/2004**

### **Art. 14 ed art. 16 delle Norme di Attuazione del P.P.R.**

Le fasce, per una profondità di m 150,00 dalle sponde di torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 e le aree boscate sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 come previsto dall'art. 142 di detto Decreto.

Per esse ogni intervento consentito dal PRG è subordinato, quando previsto, alle autorizzazioni previste dalle procedure di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, anche a livello di normativa regionale. I seguenti corsi d'acqua, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775, sono evidenziati sugli elaborati 2P, 3P di progetto: Torrente Quargnasca, Torrente Riasca.

## **ART. 35 - RITROVAMENTO DI OPERE O RESTI DI VALORE STORICO O ARTISTICO O DI MATERIALE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Devono essere rispettati i disposti dell'articolo 90, Scoperte fortuite, del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. in materia di tutela del patrimonio archeologico e paleontologico, con particolare riguardo alla tempestiva comunicazione in caso di scoperte fortuite - anche dubbie - alla competente Soprintendenza e alla contestuale sospensione dei lavori con mantenimento dello stato di fatto, al fine di consentire le verifiche tecniche di legge da parte della stessa Soprintendenza.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche non ricadenti in aree già individuate come a rischio archeologico, si richiama l'applicazione della normativa vigente in materia (art. 28, c. 4, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; art 25, Verifica preventiva dell'interesse archeologico, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)."

# CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA GEOLOGICA

## ART. 36 – NORME DI CARATTERE GENERALE

### **Norme tecniche per le costruzioni**

Secondo le indicazioni del D.M. 17.1.2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" al § 6.1.2: *Le scelte progettuali devono tener conto delle prestazioni attese delle opere, dei caratteri geologici del sito e delle condizioni ambientali. I risultati dello studio rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica, dedotti da specifiche indagini, devono essere esposti in una specifica relazione geologica di cui al § 6.2.1. Le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini definite dal progettista in base alla tipologia dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive. Le scelte progettuali, il programma e i risultati delle indagini, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica di cui al § 6.2.2, unitamente alle analisi per il dimensionamento geotecnico delle opere e alla descrizione delle fasi e modalità costruttive devono essere illustrati in una specifica relazione geotecnica.*

Per quanto riguarda gli aspetti geologici al § 6.2.1 (Caratterizzazione e modellazione geologica del sito) viene indicato:

*Il modello geologico di riferimento è la ricostruzione concettuale della storia evolutiva dell'area di studio, attraverso la descrizione delle peculiarità genetiche dei diversi terreni presenti, delle dinamiche dei diversi termini litologici, dei rapporti di giustapposizione reciproca, delle vicende tettoniche subite e dell'azione dei diversi agenti morfogenetici.*

*La caratterizzazione e la modellazione geologica del sito deve comprendere la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio, descritti e sintetizzati dal modello geologico di riferimento.*

*In funzione del tipo di opera, di intervento e della complessità del contesto geologico nel quale si inserisce l'opera, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico.*

*Il modello geologico deve essere sviluppato in modo da costituire elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche*

*La caratterizzazione e la modellazione geologica del sito devono essere esaurientemente espone e commentate in una relazione geologica, che è parte integrante del progetto. Tale relazione comprende, sulla base di specifici rilievi ed indagini, la identificazione delle formazioni presenti nel sito, lo studio dei tipi litologici, della struttura del sottosuolo e dei caratteri fisici degli ammassi, definisce il modello geologico del sottosuolo, illustra e caratterizza gli aspetti stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici, nonché i conseguenti livelli delle pericolosità geologiche.*

### **Acque demaniali**

Gli interventi ricadenti nella fascia di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua demaniali devono essere compatibili con i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.07.1904, n° 523), ed accordati con autorizzazione idraulica.

In particolare:

- si dovrà tener conto di quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua;
- le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate con manufatti di larghezza tale della sezione di deflusso che non riducano in alcun modo la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata;
- tali disposti si applicano anche ai tratti combinati;
- In caso di intervento su tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente, questi (ai sensi dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAI) dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero;
- è fatto divieto assoluto di intubamento dei corsi d'acqua demaniali e no, senza possibilità di deroga, così come previsto dall'art. 115 del D.Lgs. 152/2006 e dall'art. 21 delle Norme di attuazione del P.A.I.

### **Normativa sismica**

Il territorio di Ternengo compreso sulla base della DGR 30.12.2019, n. 6-887 (Aggiornamento classificazione sismica della Regione Piemonte) nella ZONA 4. Gli interventi edilizi dovranno pertanto essere attuati secondo le indicazioni della Deliberazione Giunta Regionale n. 4-3084 del 12.12.2011 "Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese" e della Deliberazione Giunta Regionale n. 65-7656 del 21.5.2014 "Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del DPR 6.6.2001 n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011".

### **Fascia tampone aree di ricarica acquiferi profondi**

Il settore meridionale del territorio comunale di Ternengo è inserito nella fascia tampone delle aree di ricarica degli acquiferi profondi di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 2.2.2018, n.12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi (Disciplina regionale richiamata dall'articolo 19, comma 6 e 7 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 179-18293 del 02.11.2021)", cui si rimanda. [Si richiama anche la determinazione dirigenziale n. 268 del 21.07.2016 con la quale sono stati approvati i criteri e la delimitazione a scala 1:250.000 delle aree di ricarica degli acquiferi profondi sull'intero territorio piemontese, oltre alla D.G.R. n. 12-6441 del 02.02.2018.](#)

### **Piano Assetto Idrogeologico bacino del fiume Po (PAI)**

Ternengo ricade nel bacino idrografico del fiume Po ed è soggetto alle specifiche normative emanate dalla relativa Autorità di Bacino. In particolare, le Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) indicano gli interventi che possono essere attuati nelle aree ricadenti o interessate da situazioni di dissesto.

In Ternengo tali situazioni di dissesto possono essere legate a fenomeni franosi o ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio, fenomeni che sono così normati nell'Art.9:

.(Comma 2).

Nelle aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fa (frane attive - pericolosità molto elevata) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

.(Comma 3).

Nelle aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fq (frane quiescenti - pericolosità elevata) sono consentiti, oltre a quanto indicato per le aree Fa:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti (....).

.(Comma 5).

Nelle aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Ee (dissesti di carattere torrentizio - pericolosità molto elevata) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
  - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
  - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate (.....).
- Ove la codifica Ee è di tipo lineare (Eel) la relativa normativa vige per una fascia avente ampiezza di 15 metri su ciascun fianco dell'alveo.

### **ART. 37 - IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO - CARTA DI SINTESI**

Sulla base delle indagini geologiche è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica (G7), secondo le indicazioni contenute in:

- Circolare Presidente Giunta Regionale n. 7/LAP del 6.5.1996 "L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni - Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e "Nota tecnica esplicativa" del 1999;
- D.G.R. n. 64-7417 del 7.4.2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica";
- D.G.R. n.18-2555 del 9.12.2015 "Chiarimenti in merito alle disposizioni applicabili a seguito della abrogazione dell'art. 31 della L.R. n. 56/77 ai sensi della L.R. 11.3.2015 n. 3 e sostituzione del paragrafo 7 della parte I dell'allegato A alla D.G.R. n. 64-7417 del 7.4.2014"

In tale carta sono altresì indicate le aree soggette a situazioni di dissesto, le acque demaniali e le fasce di rispetto delle sorgenti ad uso potabile.

Il territorio comunale di Ternengo risulta interessato da due classi, caratterizzate da differenti condizioni geomorfologiche ed alle quali corrisponde una specifica normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica.

### **ART. 38 - CLASSE 2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

Comprende aree pianeggianti o aventi acclività da media a moderata, non soggette a fenomeni di dinamica gravitativa o idrica. Possono avere articolazione morfologica in breve spazio, mentre in corrispondenza degli edificati di antica formazione sono talora interessate da terrazzamenti contenuti da muri di sostegno. Generalmente non si hanno limitazioni d'ordine geotecnico oppure condizioni di superficialità dell'acquifero. In queste aree, che sono potenzialmente assoggettabili a condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, l'utilizzo urbanistico può avvenire con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici, da valutare in relazione all'incidenza dell'intervento previsto e sulla base di uno studio geologico di dettaglio, attuato secondo le indicazioni del D. M. 17.1.2018.

Lo studio deve comprendere:

- rilievo geologico e morfologico esteso ad un intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni, sulla base di indagini geognostiche da effettuarsi in riferimento alla tipologia ed alla mole dell'opera in progetto;
- verifica della situazione idrogeologica locale (acquifero, emergenze sorgive);
- analisi della stabilità dei versanti, qualora siano previste significative modificazioni morfologiche;
- indicazioni sulla regimazione idrica e di eventuali opere sui versanti.

### **ART. 39 - CLASSE 3 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA**

Si tratta di aree soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l'urbanizzazione.

La limitazione è dovuta alla presenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- aree interessate da fenomeni di dissesto;
- pendii acclivi e/o morfologicamente articolati, con condizioni predisponenti ad instabilità;
- presenza di emergenze idriche diffuse;
- aree assoggettabili ad azione idrica;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Pertanto, non è consentito un utilizzo urbanistico qualora l'ambito sia ineditato, mentre nei settori edificati è necessaria la verifica delle opere di sistemazione esistenti e/o la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela degli edifici e delle attività ivi svolte.

La Classe 3 è articolata a secondo della prevalente condizione di ambito ineditato o con edifici isolati (Classe 3A) o della presenza di edificazione e delle specifiche condizioni di pericolosità del sito (Classi 3B3).

In tutte tali classi si applicano le seguenti prescrizioni o indicazioni:

- A. Ove si abbiano situazioni di dissesto di tipo Fa, Fq, Ee valgono le norme (riportate al § 8.1.6) di cui all'art.9 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), qualora esse siano maggiormente restrittive rispetto a quelle del presente Piano Regolatore.
- B. Per le opere d'interesse pubblico (di cui alla D.G.R. n.18-2555 del 9.12.2015 "Chiarimenti in merito alle disposizioni applicabili a seguito della abrogazione dell'art. 31 della L.R. n. 56/77") è possibile la realizzazione di infrastrutture lineari o a rete e relativi interventi accessori riguardanti servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili e dichiarati di pubblica utilità, purché si verifichi l'impossibilità di altra localizzazione e la compatibilità con l'equilibrio idrogeologico dell'area. Tali interventi devono essere attinenti alle seguenti tipologie: a) derivazioni d'acqua; b) impianti di trattamento e depurazione; c) impianti di distribuzione a rete; d) infrastrutture viarie; e) erogazione di altri pubblici servizi.
- C. Lungo i corsi d'acqua non sono ammissibili modificazioni morfologiche (quali riporti) che possa-no limitare il deflusso. Sono consentiti gli interventi specificatamente regolamentati dall'art. 29 della L.R. 56/1977 e dal R.D. 25.7.1904 n. 523. In particolare:
  - a. si dovrà tener conto di quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua;
  - b. le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate con manufatti di ampiezza tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
  - c. non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata;
  - d. tali disposti si applicano anche ai tratti tombinati;
  - e. in caso di intervento su tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente, questi (ai sensi dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAI) dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

Qualsiasi intervento ammesso che dia luogo ad un'incidenza sul territorio (edificazione, modificazione morfologica, realizzazione di infrastrutture, attività estrattive, opere di sistemazione o di prevenzione di dissesti gravitativi o di dinamica idrica, cambi culturali significativi, ecc.) dovrà essere basato su specifico studio geologico di dettaglio. In tale studio dovranno altresì essere valutate le incidenze che l'intervento potrà dare luogo nell'ambito circostante.

### **39.1 SOTTOCLASSE 3A - AREE NON EDIFICATE**

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti, dati in genere da manufatti isolati, sono consentiti interventi finalizzati ad una più razionale fruizione, quali: adeguamenti igienico-funzionali, ampliamenti, recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse pertinenziali e costruzioni per ricovero attrezzi, ecc. nel ri-spetto delle prescrizioni derivanti da specifica indagine geologica.

Secondo quanto indicato al Paragrafo 6.2 della nota tecnica esplicativa della Circolare n° 7/LAP, so-no possibili, in assenza di alternative praticabili, nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da indagine geologica di dettaglio.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc.

### **39.2 SOTTOCLASSE 3B3 - AREE EDIFICATE ASSOGGETTABILI A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**

Nella classe rientrano ambiti edificati situati in corrispondenza di ampi impluvi, potenzialmente assoggettabili a fenomeni di dinamica gravitativa od idrica.

Gli elementi di pericolosità geologica e di rischio richiedono un'analisi puntuale delle condizioni dell'edificato circostante (in particolare dello stato di funzionalità delle opere di sostegno e dei terrazzamenti artificiali) e del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, con verifica della necessità di interventi a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali verifiche e degli interventi necessari per eliminare le potenziali cause di dissesto, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Nuove opere o nuove costruzioni sono ammesse, nel rispetto delle specifiche normative urbanistiche del sito, solo a seguito della verifica puntuale dello stato dei luoghi (in particolare stato di funzionalità dei manufatti di sostegno e di regimazione delle acque esistenti) e dell'attuazione degli interventi necessari per eliminare e/o minimizzare le condizioni di pericolosità. Per quanto riguarda la valutazione dell'incremento di carico antropico si rimanda a quanto indicato al punto 7 (Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico) della Parte II dell'Al-legato A della D.G.R. n. 64-7417 del 7.4.2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica" (di cui si allega la tabella che schematizza i criteri).

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso

## **CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG**

### **ART. 40 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 38-39-40 L.R.56/77;
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R.56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) di cui all'art. 43 della L.R.56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della L.R.56/77;
- Piano di Recupero (P. di R.) di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77;
- Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della 865/71;
- Piani integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (PIRU) di cui alla L. R. 18/96.

I piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R.56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure dalla sua monetizzazione quando prevista dalle presenti norme.

Tale sostituzione, relativamente alla superficie indicata, è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente nell'ambito di comparti di attuazione, progetti norma o specifiche prescrizioni cartografiche o normative; esse possono essere oggetto di modeste modificazioni planimetriche, nell'ambito del comparto, a condizione che ne sia mantenuto l'impianto funzionale.

### **ART. 41 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo; per quanto concerne l'intervento edilizio convenzionato si rimanda alla definizione di cui all'art. 4 delle presenti norme.

### **ART. 42 - TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATE ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.**

Gli atti sindacali per opere di urbanizzazione o edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del progetto preliminare della presente revisione, conservano la loro validità purché i lavori autorizzati abbiano inizio e siano conclusi entro i termini previsti dagli atti medesimi, salvo proroghe concesse nei casi previsti dalla vigente legislazione e nel rispetto delle modalità di rito.

Dopo la scadenza di tali termini gli interventi dovranno essere adeguati alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nel P.R.G.

### **ART. 42bis - PROGRAMMA DI MONITORAGGIO**

Ai fini di una corretta gestione e applicazione del sistema di monitoraggio, si richiamano tutti gli adempimenti indicati nell'elaborato di Piano RA.PMA "Piano di monitoraggio ambientale".

## **ART. 43 - DESTINAZIONI D'USO**

In conformità alle prescrizioni delle presenti Norme e degli elaborati del P.R.G. le destinazioni d'uso sono così individuate e raggruppate (per le unità immobiliari urbane le sigle sottoriportate fanno riferimento alle categorie del Nuovo Catasto Edilizio Urbano):

- a) USI RESIDENZIALI**
- a.1 abitazione private di ogni tipo** A.1-A.9  
ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della Sul;
- a.2 abitazioni collettive** B.1  
**collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili**  
questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata con i relativi servizi comuni complementari;
- a.3 autorimesse** C.6
- b) USI TERZIARI DIFFUSI**
- b.1 uffici e studi privati** A.10 (D5)  
questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; sono escluse le grandi strutture terziarie e quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico;
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi** C.1  
questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio, le botteghe dell'artigianato di servizio, i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico;
- b.3 laboratori per arti e mestieri** C.3  
questo uso comprende i piccoli laboratori artigiani (con esclusione dei servizi-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali;
- b.4 magazzini e locali di deposito** C.2  
questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, esclusi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi;
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali** D.8  
questo uso comprende anche le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI**
- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi** D.5(A10)  
questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie private a carattere direzionale; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SL > 250 mq;
- c.2 case di cura e ospedali** B.2 (D.4)  
questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatorii, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private;
- c.3 uffici pubblici** B.4
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)** B.5 (D.11)
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie** B.6  
questo uso comprende tutte le attrezzature e i centri culturali, pubblici o privati;
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti** B.7
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro** D.6 (C.4)  
questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo;
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili** D.2

<b>c.9</b>	<b>teatri, cinema, sale concerti e spettacoli</b>	D.3
	questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo;	
<b>c.10</b>	<b>stazioni per servizi di trasporto</b>	E.1 (C.6)
	questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 e U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari;	
<b>c.11</b>	<b>costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</b>	E.3
	questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio;	
<b>c.12</b>	<b>recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili</b>	E.4
<b>c.13</b>	<b>attività pubblica di culto</b>	E.7
<b>c.14</b>	<b>edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti</b>	E.9
	<b>d) USI PRODUTTIVI</b>	
<b>d.1</b>	<b>attività produttive di tipo manifatturiero:</b>	
	<b>opifici</b>	D.1
	questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari (1), come pure piccole industrie a questi assimilabili	
	<b>fabbricati per speciali esigenze industriali</b>	D.7
	questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso d.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari (1). (1) comprese le superfici di vendita connesse all'attività produttiva.	
<b>d.2</b>	<b>magazzini e locali di deposito</b>	C.2
	questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.	
<b>d.3</b>	<b>depositi a cielo libero</b>	G.5
	questo uso comprende lo stoccaggio in assenza di attività di lavorazione o commercializzazione	
	<b>f) USI AGRICOLI</b>	
	<b>casa di abitazione</b>	F.1
	<b>annessi rustici</b>	F.2
	<b>annessi zootecnici</b>	F.3
	<b>altre funzioni: attività agrituristiche</b>	F.4
	<b>g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO</b>	
	<b>impianti sportivi a raso</b>	G.1
	<b>impianti sportivi per la balneazione</b>	G.2
	<b>parchi e giardini pubblici</b>	G.3
	<b>parcheggi</b>	G.4

Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nel precedente elenco si procederà secondo il criterio dell'analogia o similitudine.

## **CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO**

### **ART. 44 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in aree normative, dettando per ciascuno di essi precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente classificazione:

#### **Aree pubbliche o di uso pubblico (S.P.)**

Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono soggette alla normativa di cui all'art. 45.

#### **Infrastrutture e impianti**

Si suddividono in:

- Infrastrutture tecnologiche (art. 46);
- Infrastrutture per il trasporto (art. 47).

#### **Insedimenti urbani di origine storica - Azzonamento tipo A**

Si suddividono in:

- Nuclei di antica formazione - A1 (art. 49);
- Nuclei minori - A2 (art. 50).

#### **Aree Edificate prevalentemente residenziali - Azzonamento tipo B**

Si suddividono in:

- Aree edificate di vecchio impianto (B1 - art. 51);
- Aree edificate consolidate (B3 - art. 52);
- Aree di completamento (B4 - art. 53).

#### **Aree agricole e boscate - Azzonamenti tipo E**

Parti del territorio per le quali viene previsto un uso agricolo inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale ed idrogeologico. Tali aree sono state suddivise in aree normative (E1, E2, EB) come definite e normate dagli articoli 54, 55, 56 e 57.

#### **Aree a parco privato**

Aree di proprietà privata con caratteristiche di parco di valore botanico e/o ambientale-paesaggistico e/o ricreazionale (art. 58)

## CAPO I - USI PUBBLICI

### **ART. 45 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R.56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano (destinazioni SP specifiche diverse sono ammesse nel rispetto degli standard e con le procedure di legge previste), salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzate dall'Ente Pubblico, o dietro approvazione del Comune, da privati enti ed associazioni di interesse pubblico attrezzature di uso pubblico, mediante la stipula di apposita convenzione col Comune, che contempli le modalità di realizzazione delle opere, la loro eventuale cessione al Comune stesso o il loro assoggettamento ad uso pubblico. Le destinazioni specifiche previste sono:

#### **a) a servizio di insediamenti residenziali (art. 21 punto 1 L.R.56/77)**

- Aree con attrezzature per l'istruzione ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse; gli edifici religiosi storici e loro adiacenze sono considerati aree a rischio archeologico (vedi art. 25 punto 9 delle presenti norme); la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a m. 10,00 (salvo altezze maggiori preesistenti e strutture o volumi tecnici), la distanza dai confini pari ad un minimo di m. 5,00 (salvo accordi registrati e trascritti per distanze minori), la visuale libera pari ad un minimo di m 10,00 o preesistente.
- Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative d'uso collettivo e per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri (nel rispetto della normativa geologica e paesaggistica):  
Sc max = 20%  
H = 4,00 m. per le attrezzature (salvo maggiori altezze per esigenze tecnologiche)  
Dc = 5,00 m minimo.
- Aree a parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; in esecuzione di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla Legge 122/89.

#### **Area SP (parcheggio e area a parco per il gioco e lo sport) introdotta con la Variante Parziale 2020 - Frazione Chiesa**

Considerata la localizzazione del sito, la realizzazione del parcheggio o di altra attrezzatura pubblica dovrà essere compiuta limitando le opere di movimento terra e di modifica dei profili esistenti; dovrà essere inoltre essere garantita la permeabilità dei suoli, evitata ulteriore sottrazione di area boscata e mantenute, in tutto il comparto, le caratteristiche di naturalità dei luoghi. Il parcheggio ed eventuali altri manufatti siano adeguatamente schermati con siepi ed alberature realizzati utilizzando specie autoctone.

#### **b) a servizio di insediamenti produttivi (punto 2)**

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) dell'art. 26 della L.R.56/77 e ss. mm. e ii. non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- per insediamenti in ambiti residenziali (anche derivanti da cambio di destinazione d'uso), la dotazione non sarà inferiore al 20% della SL oggetto di intervento;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard terziari o produttivi (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R.56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari;
- nel caso di insediamenti che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione, a condizione che siano garantite idonee dotazioni di parcheggio privato quando ritenute necessarie;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R.56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda a quanto previsto dagli artt. 3 e 40.

### **c) a servizio di insediamenti di tipo commerciale (punto 3)**

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio di attività commerciali di cui all'articolo 4 del D.L. 114/1998 è stabilita dalla vigente normativa regionale con specifico riferimento ai parametri, indirizzi e criteri in essa contenuti. Si rimanda pertanto ad essi, secondo le modalità con cui sono stati recepiti ed integrati dall'Amministrazione Comunale (vedi articolo 64 delle presenti N. di A.).

### **d) a servizio di insediamenti di tipo terziario compresi quelli commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq** (sono fatte salve le possibilità di monetizzazione previste dalla **NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO**)

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 80% della superficie lorda del pavimento per interventi compresi nelle aree normative A1-A2, e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13, terzo comma, lettere e) e f) della L.R.56/77 e ss. mm. e ii; nei casi di intervento di nuovo impianto di cui all'art. 13, terzo comma, lettera g) la dotazione minima è pari al 100% della superficie lorda del pavimento;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la dotazione è rapportata alla quota di superficie lorda di pavimento incrementata;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard terziari o misti (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R.56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari, nel caso di interventi di tipo RU-NC;
- per insediamenti ubicati in aree normative del tipo A1-B1-B3, che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione.
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R.56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda a quanto previsto dagli artt. 3 e 40.

## **ART. 46 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (IR)**

Si tratta di aree per infrastrutture ed impianti destinate a:

- cimiteri;
- aree di stoccaggio e trattamento provvisorio dei rifiuti;
- pozzi, captazioni ed impianti idrici;
- impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e reti fognarie;
- centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia e relative reti;
- impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni e relative reti;
- e comunque costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (punto c.11 art. 43)

Il piano individua le aree esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, relative ad opere a rete afferenti alla distribuzione, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azionamenti e dei vincoli di tutela ambientale, legale e geologica presenti sul territorio (Capo D, E, F, L, M, N delle presenti norme) nonché delle normative di legge del settore vigenti al momento dell'intervento.

Nell'apposito capitolo delle Norme di Attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani.

## **ART. 47 – INFRASTRUTTURE PER IL TRASPORTO (IT)**

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione dettata dal nuovo Codice della Strada, D.L. 30.07.1992 n° 285 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n° 495 come modificato dal D.P.R. 16.06.96 n° 610. Le tipologie previste sono le seguenti:

STRADA A - Autostrade

STRADA B - Strade extraurbane principali

STRADA C - Strade extraurbane secondarie

STRADA D - Strade urbane di scorrimento

STRADA E - Strade urbane di quartiere

STRADA F - Strade locali

STRADA R - Strade rurali interpoderali

Le strade classificate nelle tipologie A - B - C - D - vengono normate per quanto concerne le distanze e gli arretramenti dal D.P.R. 16.06.96 n° 610, al quale si rimanda per le specifiche proprie di ogni tipo. Le presenti norme definiscono, per le strade di tipo C-E-F nonché per le strade rurali "R", gli arretramenti e gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, che vengono riportati nella tabella allegata al presente articolo.

Le tavole di Piano individuano le strade appartenenti alla categoria F (tutte le strade di distribuzione interne al territorio comunale comprese la S.P. 202 per Valdengo, la S.P. 205 per Bioglio e la S.P. 209 per Pettinengo), R di uso rurale (interpoderali o di collegamento di insediamenti rurali alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati).

I sentieri ed i percorsi pedonali di interesse storico, naturalistico e/o documentario individuati sulle planimetrie di P.R.G., sono soggetti ad uso pubblico, per una larghezza di norma non inferiore a m 1,50.

Nelle aree destinate alla viabilità è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia. Nell'ambito degli interventi oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi, possono essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche non indicate dalle tavole di P.R.G., o a modifica di quelle individuate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

#### TABELLA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E DEGLI ARRETRAMENTI DAL CONFINE STRADALE

CLASSIFICAZIONE STRADE	AZZONAMENTI								
	A (1)	B - H - E4		D non presenti		E		E FUORI CENTRO ABITATO	
		E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
<b>STRADE TIPO F</b>		4,50	1,50			6,00	1,50	8,00	2,00
<b>STRADE TIPO R</b>		4,50	1,00			6,00	1,00	8,00	1,50

legenda: E. = EDIFICAZIONE R. = RECINZIONE

(1) Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.L.P. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali).

Negli azzonamenti di tipo B, gli arretramenti per gli interventi del tipo REB-DR-S-A, in deroga a quanto previsto in tabella, saranno pari all'allineamento esistente, o riallineati sui fili prevalenti nel contesto urbano di riferimento o secondo la tabella nei seguenti casi:

- quando l'arretramento esistente è maggiore di quelli di riferimento;
- quando il mantenimento o il prolungamento dell'allineamento esistente costituisce pericolo o intralcio per la circolazione (anche pedonale o ciclabile) o comunque motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

Per le recinzioni è ammissibile l'allineamento sul filo esterno dei marciapiedi, sono altresì ammissibili arretramenti inferiori a quelli previsti in tabella quando prevalenti nel contesto urbano di riferimento e ciò non costituisca pericolo o disturbo per la circolazione stradale (anche pedonale o ciclabile).

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma (nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azzonamenti). Le aree comprese in tali fasce si intendono preordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione compatibili dal punto di vista normativo. Si richiama il comma 3 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni di cui il D.L. 30.04.1992 n. 285 integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 ed al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147 ed eventuali modifiche ed integrazioni nel momento in cui entreranno in vigore.

## CAPO L - IL TERRITORIO URBANO

### **ART. 48 - GENERALITÀ**

È definito territorio urbano la parte di territorio comunale interessato dagli azzonamenti di cui alle aree normative come definiti al precedente art. 44 ed individuati nella cartografia di Piano relativa al territorio urbanizzato (Elaborati: 3P1 e serie 4P).

In base alla suddivisione in sottozone di cui allo stesso articolo il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, descritte negli articoli seguenti. Le destinazioni d'uso ammesse vengono riportate per raggruppamenti e con la sigla di riferimento all'elenco di cui all'art. 43; viene anche indicata la quantità massima o minima di SL attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sono sempre da rispettare:

- le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativi allegati e nel Regolamento di Igiene;
- le prescrizioni di cui al Capo E – Vincoli e zone di rispetto e al Capo F – Tutela geologica e quelle delle schede geologico tecniche, che prevalgono su quelle urbanistiche;
- le prescrizioni contenute nell'art. 25 a tutela di particolari elementi ed ambiti;
- le prescrizioni previste dall'azzonamento acustico del territorio.

### **ART. 49 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - A1 (ZTO A ex DM 1444/68)**

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e ss. mm. e ii. (elaborati: serie T e serie PPR), e all'interno di essa (elaborato T1000), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 e sono considerati aree a rischio archeologico (vedi art. 25 punto 9 delle presenti norme).

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

#### **Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.3 laboratori per arti e mestieri
  - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

**(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

#### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MSA - MSB - RCA - RCB - REA - REB – DS, - \*A - \*S - \*Ca

sono ammessi sulla base dei tipi di intervento indicati nell'elaborato 5P e secondo le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo MSA, MSB (che, con contestuale riqualificazione, consente gli incrementi consentiti al punto parametri). Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le precedenti modalità sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purché ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di 25 mq di SA/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della C.L.P. con relative prescrizioni; per le aree destinate a orto e frutteto incluse nella delimitazione dei presenti nuclei si rimanda alle prescrizioni particolari di cui all'art. 56 delle presenti norme).

\*A (ampliamento) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso quando puntualmente indicata nell'elaborato 5P:

- a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- b) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- c) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

\*S (sopraelevazione) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa quando puntualmente indicata nell'elaborato 5P:

- a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- c) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nell'allegato A allo stesso.

È vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. È vietato sostituire le esistenti recinzioni in muratura, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di m. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto; la rete metallica può essere proposta per aree verdi marginali e autonome sia rispetto alle aree cortilizie comuni sia rispetto alle aree pertinenziali di singoli edifici.

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

#### **Parametri per intervento diretto**

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% della SL esistente (calcolata secondo le indicazioni di cui al penultimo punto dell'art. 4 delle presenti norme); per la sopraelevazione è ammessa, nei casi previsti dal presente articolo, un incremento anche in eccedenza rispetto al limite del 20%. Nel rispetto dei seguenti parametri:

Df min = m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A, S; pari alla D preesistente se inferiore a m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo REB

Vi min = m 6,00 per interventi di tipo A e S; pari alla D preesistente con un minimo di m 3,00 per interventi di tipo REB; pari alla D preesistente, se inferiore a m 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni) per i quali si possono prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di sostituzione edilizia (SE) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

### **Intervento mediante strumento urbanistico esecutivo**

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo che stabilirà le forme di intervento ed i relativi parametri.

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

Si richiama inoltre il 10° comma dell'art. 40 della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Prescrizioni particolari**

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 4, 40, 45.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

## **ART. 50 - NUCLEI MINORI - A2 (ZTO A ex DM 1444/68)**

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A2, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e ss. mm. ii. (elaborati serie T e serie PPR), e all'interno di essa l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 e sono considerati aree a rischio archeologico (vedi art. 25 punto 9 delle presenti norme).

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

**Usi ammessi (art. 43):** Quelli previsti per gli insediamenti di recupero A1

**Interventi ammessi (art. 6) nel rispetto del Codice Civile e dei parametri di cui al presente articolo**  
MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - \*A - \*S - \*Ca

\*A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

- d) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- e) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- f) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

\*S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:

- d) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- e) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- f) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

\*Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-A; per quelle esistenti, quando isolate, per quelle esistenti, quando isolate, è ammesso l'intervento di tipo MSA, MSB (che, con contestuale riqualificazione, consente gli incrementi consentiti al punto parametri). Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le precedenti modalità sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purchè ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di 25 mq di SA/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della C.L.P.. con relative prescrizioni; per le aree destinate a orto e frutteto incluse nella delimitazione dei presenti nuclei si rimanda alle prescrizioni particolari di cui all'art. 56 delle presenti norme).

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nell'allegato A allo stesso.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. È vietato sostituire le recinzioni in muratura evidenziate in cartografia, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di m. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto; la rete metallica può essere proposta per aree verdi marginali e autonome sia rispetto alle aree cortilizie comuni sia rispetto alle aree pertinenziali di singoli edifici.

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri per intervento diretto**

La densità fondiaria è pari all'esistente, è ammesso:

- per gli interventi del tipo REB-A un incremento volumetrico pari al 20% della SL esistente (calcolata secondo le indicazioni di cui al penultimo punto dell'art. 4 delle presenti norme);
- per l'intervento di tipo S è ammesso, nei casi previsti dal presente articolo, un incremento anche in eccedenza rispetto al limite del 20%;

nel rispetto dei seguenti parametri:

Df min = m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A, S; pari alla D preesistente se inferiore a m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo REB

VI min = m 6,00 per interventi di tipo A e S; pari alla D preesistente con un minimo di m 3,00 per interventi di tipo REB; pari alla D preesistente, se inferiore a m 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti) per i quali si possono prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

#### **Prescrizioni particolari**

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

In caso di S.U.E. è comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

## **ART. 51 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1 (ZTO B ex DM 1444/68)**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri
  - b.4 **1) magazzini e locali di deposito**
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
**(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

**Interventi ammessi (art. 6) nel rispetto del Codice Civile e dei parametri di cui al presente articolo:**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - \*A - \*S - \*Ca

\*A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

- g) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- h) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- i) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

\*S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:

- g) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- h) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- i) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

\*Ca sono ammesse interrate, ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; isolate o addossate a fabbricati esistenti, purchè ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di cui al Regolamento Edilizio); per le aree destinate a orto e frutteto incluse nella delimitazione dei presenti ambiti si rimanda alle prescrizioni particolari di cui all'art. 56 delle presenti norme).

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle tradizionali, secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e con riferimento alle indicazioni di cui all'allegato A al regolamento edilizio. Negli edifici in cui i caratteri originari risultano compromessi, gli interventi consentiti non devono entrare in contrasto con le indicazioni relative al contesto e devono concorrere a ripristinare, quando possibile, l'impianto originario del fabbricato o comunque a eliminare gli elementi deturpanti.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. Le esistenti recinzioni in muratura possono essere oggetto di rifacimento (secondo le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero), o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai e/o per motivi funzionali all'uso delle aree pertinenziali. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano,

in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di m. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto; la rete metallica può essere proposta per aree verdi marginali e autonome sia rispetto alle aree cortilizie comuni sia rispetto alle aree pertinenziali di singoli edifici.

### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri**

È ammesso:

- per gli interventi del tipo A-S un incremento volumetrico pari al 40% della SL esistente con un massimo di 60 mq per ogni unità immobiliare (calcolata secondo le indicazioni di cui al penultimo punto dell'art. 4 delle presenti norme); nel caso di fabbricati esistenti con altezza di interpiano superiori a m. 4 la SL di riferimento viene calcolata dividendo per un'altezza virtuale pari a 3 la porzione di volume legata alla SL esistente.

nel rispetto dei seguenti parametri:

IF max = 1,00 mq/mq per gli interventi di ampliamento (esclusi i casi particolari indicati)

25 mq di SL, una tantum, sono consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita

Sm = unità immobiliare o particella catastale

H max = m 10,50 o pari all'esistente se superiore

Dc min = m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

preesistente, nel rispetto del codice civile, per interventi contenuti nei limiti della REB

Df min = 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di m 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S e REB; preesistente, se inferiore a m 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = m 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni) per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 49. Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatti salvi gli interventi ammessi e i casi di demolizione con ricostruzione per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

### **Standard urbanistici**

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq per unità immobiliare (è ammessa la monetizzazione).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 45.

### **Prescrizioni particolari**

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

## **ART. 52 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3 (ZTO B ex DM 1444/68)**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri compresi i servizi-auto
  - b.4 **(2)** magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
**(2) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
  - c.2 case di cura e ospedali: **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- d) USI PRODUTTIVI
  - attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R.56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - A - S - Ca - RU

**Modalità** : Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

### **Parametri**

È ammesso:

- per gli interventi del tipo A-S un incremento volumetrico pari al 50% della SL esistente con un massimo di 100 mq per ogni unità immobiliare (nel caso di fabbricati esistenti con altezza di interpiano superiori a m. 4 la SL di riferimento viene calcolata dividendo per un'altezza virtuale pari a 3 la porzione di volume legata alla SL esistente).

Nel rispetto dei seguenti parametri:

IF max = 0,67 mq/mq - 25 mq di SL sono consentiti, una tantum, nel caso di capacità edificatoria già esaurita

IC max = 60%

H max = m 9,00 o pari all'esistente se superiore

Dc min = m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine - m 3,00 per interventi di tipo S

nessuna o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti preesistente, nel rispetto del codice civile, per interventi contenuti nei limiti della REB

Df min = m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine – inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = m 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci

Standard urbanistici

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq per unità immobiliare (è prevista la monetizzazione).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 45.

## Prescrizioni particolari

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Legge 122/1989 e ss. mm. ed ii).

Per gli interventi del tipo A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo (da IF a VI) e senza il limite massimo di 360 mc; tali interventi dovranno inserirsi armonicamente nel contesto residenziale, secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio.

### Scheda normativa Lotto B3.1

È ammesso, per il fabbricato esistente, l'intervento di ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei seguenti parametri:

IF max = 0,20 mq/mq

IC max = 40%

H max = pari all'esistente con possibilità di un incremento per il raggiungimento delle altezze interne minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie.

Dc min = m 5,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

Df min = m 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

VI min = m 10,00.

SP min = 40%

Il progetto dovrà affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dell'intervento in rapporto alla morfologia del terreno, attraverso l'uso di materiali legati alla tradizione costruttiva locale (per esempio pietra e legno) e con l'utilizzo di linee architettoniche (sagoma e pendenza della copertura) coerenti con il contesto circostante; ulteriori prescrizioni:

- a) In caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, si invita a verificare che lo stesso non contenga propaguli, ovvero elementi riproduttivi, di specie alloctone esotiche che possano vegetare ed insediarsi sul posto. Si vedano a questo proposito le DD.GG.RR. n.46-5100 del 18.12.2012, n.23-2975 del 29.2.2016 e n.33-5174 del 12.6.2017. Si tenga conto in particolare delle Linee Guida per la gestione e il controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale, approvate con D.G.R. n.33-5174 del 12.6.2017;
- b) Per le opere di riqualificazione e l'eventuale messa a dimora di "arredi verdi", si suggerisce il ricorso ad essenze arbustive ed arboree che, oltre ad una documentata provenienza locale, si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tale fauna sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle proprie esigenze trofiche e spaziali.
- c) Prevenire il rischio di sviluppo di specie vegetali alloctone esotiche invasive mettendo in atto le indicazioni e le misure di cui alla D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 (per le modalità di gestione delle specie nell'ambito di attività di cantiere con movimentazione di inerti e interventi di recupero e ripristino ambientale) e alla D.G.R. n. 24-9076 del 27.05.2019 (per l'elenco delle specie da evitare).
- d) Eseguire gli eventuali abbattimenti e rimozione di vegetazione solo dopo avere verificato l'assenza di nidificazione in corso dell'avifauna e al di fuori della stagione riproduttiva della stessa.
- e) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all'ombreggiamento ed al raffrescamento, è comunque prescritta la piantumazione di alberature nella misura di 1 ogni 100 mq di superficie libera del lotto, previa analisi agronomica finalizzata a individuare le specie arboree autoctone di provenienza locale più idonee che, nel lungo periodo, garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.
- f) Tenere in debita considerazione la definizione e l'orientamento degli ambienti e, per illuminare le aree pertinenziali, si ricorra a corpi illuminanti a basso inquinamento luminoso.
- g) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d'aria nei locali.
- h) Massimo contenimento dell'impermeabilizzazione delle aree libere pertinenziali, con utilizzo per le pavimentazioni delle aree a parcheggio e spazio di manovra di elementi drenanti (autobloccanti forati, elementi grigliati e simili).
- i) Per gli impianti idrici si preveda:
  - l'utilizzo di cassette d'acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua;
  - l'utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso.
- j) Tipologia edilizia a manica semplice, tetto a due falde semplici, altezza pari ad un piano fuori terra, copertura in laterizio, tinteggiatura esterna nella gamma delle terre naturali con esclusione del bianco, muretti di contenimento del terreno in pietra a secco, o in c.a. rivestiti con paramento lapideo avente tessitura analoga a quella tradizionale dei muri a secco, con esclusione dell'impiego di massi ciclopici

Lotto esterno all'impronta del suolo urbanizzato, pertanto soggetto alla compensazione ambientale (vedi punto 10 dell'articolo 25), da regolare con titolo abilitativo diretto convenzionato.

Lotto incluso nella fascia di rispetto della captazione idropotabile posta a monte; l'edificabilità è condizionata al completamento della procedura di ridefinizione, con relativa autorizzazione regionale).

### **Scheda normativa Lotto B3.2**

Nel rispetto, quando pertinenti, dei parametri del presente articolo (con IC max ridotto al 40%) e di quelli più restrittivi del precedente articolo 17, è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori a servizio di residenze site nel contiguo nucleo frazionale di Valsera. Gli eventuali edifici a servizio delle residenze esistenti non potranno superare un piano fuori terra, tetto a due falde, disegno semplice e finiture coerenti con il contesto rurale circostante senza l'impiego di strutture portanti in cls lasciate a vista e con l'impiego di rivestimenti esterni in mattoni, o legno o pietra locale e coperture in tegole di laterizio o lamiera grecata in tonalità scura. Serramenti o portoni d'ingresso dovranno essere in legno o avere finiture opache, preferibilmente dai toni bruniti, che si armonizzino con il contesto. Particolare cura dovrà essere garantita nella progettazione del verde prevedendo siepi perimetrali naturaliformi realizzate con specie autoctone (ligustro, nocciolo, ecc.). In linea con quanto già prescritto dal Regolamento Edilizio, l'accesso carraio dovrà essere arretrato dalla strada provinciale per una profondità tale da garantire la percorrenza pedonale proveniente da Est e diretta all'edificato posto ad Ovest in direzione dell'accesso alla viabilità minore di collegamento con il concentrico.

## **ART. 53 - AREE DI COMPLETAMENTO - B4**

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

### **Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI (minimo 50%)
    - a.1 abitazione private di ogni tipo
    - a.3 autorimesse
  - b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 50% - nei limiti della normativa commerciale)
    - b.1 uffici e studi privati
    - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
    - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto se localizzati nell'unità edilizia di residenza posta su lotto singolo di proprietà e previo parere A.S.L.)
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 50%)
    - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
    - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

### **Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - A - S - NC - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

### **Parametri**

- IT max = 0,20 mq/mq per il lotto 2 (soggetti a convenzionamento per aree di uso pubblico).
- IF max = 0,20 mq/mq
- IF max = 0,20 mq/mq
- IC max = 40%
- H max = m 7,50
- Ci = come da indicazione cartografica o normativa
- Dc min = m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine  
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- Df min = m 10,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
- Vi min = m 10,00
- SP min = 40%

### **Prescrizioni particolari**

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 179-18293 del 02.11.2021).

La previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti all'accessibilità all'insediamento e l'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario, con eventuale assoggettamento a intervento edilizio diretto convenzionato.

I progetti dovranno affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture preesistenti ed alla morfologia del terreno, attraverso l'uso di materiali legati alla tradizione costruttiva locale (per esempio pietra e legno) e di forme compatibili con essa; il posizionamento dell'edificio dovrà avvenire secondo logiche tratte dall'analisi del contesto circostante e delle relazioni visive con esso, seguendo inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) In caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, si invita a verificare che lo stesso non contenga propaguli, ovvero elementi riproduttivi, di specie alloctone esotiche che possano vegetare ed insediarsi sul posto. Si vedano a questo proposito le DD.GG.RR. n.46-5100 del 18.12.2012, n.23-2975 del 29.2.2016 e n.33-5174 del 12.6.2017. Si tenga conto in particolare delle Linee Guida per la gestione e il controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale, approvate con D.G.R. n.33-5174 del 12.6.2017;
- b) Per le opere di riqualificazione e l'eventuale messa a dimora di "arredi verdi", si suggerisce il ricorso ad essenze arbustive ed arboree che, oltre ad una documentata provenienza locale, si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tale fauna sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle proprie esigenze trofiche e spaziali.

- c) Prevenire il rischio di sviluppo di specie vegetali alloctone esotiche invasive mettendo in atto le indicazioni e le misure di cui alla D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 (per le modalità di gestione delle specie nell'ambito di attività di cantiere con movimentazione di inerti e interventi di recupero e ripristino ambientale) e alla D.G.R. n. 24-9076 del 27.05.2019 (per l'elenco delle specie da evitare).
- d) Eseguire gli eventuali abbattimenti e rimozione di vegetazione solo dopo avere verificato l'assenza di nidificazione in corso dell'avifauna e al di fuori della stagione riproduttiva della stessa.
- e) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all'ombreggiamento ed al raffrescamento, è comunque prescritta la piantumazione di alberature nella misura di 1 ogni 100 mq di superficie libera del lotto, previa analisi agronomica finalizzata a individuare le specie arboree autoctone di provenienza locale più idonee che, nel lungo periodo, garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.
- f) Tenere in debita considerazione la definizione e l'orientamento degli ambienti e, per illuminare le aree pertinenziali, si ricorra a corpi illuminanti a basso inquinamento luminoso.
- g) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d'aria nei locali.
- h) Massimo contenimento dell'impermeabilizzazione delle aree libere pertinenziali, con utilizzo per le pavimentazioni delle aree a parcheggio e spazio di manovra di elementi drenanti (autobloccanti forati, elementi grigliati e simili).
- i) Per gli impianti idrici si preveda:
- l'utilizzo di cassette d'acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua;
  - l'utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso.
- j) Garantire l'accessibilità al piano terra mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

### **Lotto di completamento 1**

In linea con quanto già prescritto dal regolamento edilizio, l'accesso carraio dovrà essere arretrato dalla strada provinciale per una profondità tale da permettere la sosta in sicurezza di un autoveicolo e altresì garantire la percorrenza pedonale proveniente da Est e diretta all'edificio posto ad Ovest in direzione dell'accesso alla viabilità minore di collegamento con il concentrico; andrà inoltre verificato l'arretramento dall'esistente linea elettrica.

### **Lotto di completamento 2 - da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato**

In linea con quanto già prescritto dal regolamento edilizio, l'accesso carraio dovrà essere arretrato dalla strada provinciale per una profondità tale da permettere la sosta in sicurezza di un autoveicolo.

Verso strada dovrà essere realizzato ed assoggettato ad uso pubblico un percorso pedonale in prosecuzione di quello proveniente da ovest e diretto alla contigua Chiesa Madonna delle Neve.

Lotto esterno all'impronta del suolo urbanizzato, soggetto alla compensazione ambientale (vedi punto 10 dell'articolo 25), da regolare con titolo abilitativo diretto convenzionato.

## CAPO M - NORMATIVA DELLE AREE VERDI

### ART. 54 - GENERALITÀ

Al sistema delle aree verdi appartengono tutte quelle porzioni del territorio comunale generalmente esterne al perimetro degli ambiti urbanizzati che, per localizzazione e presenza di componenti vegetali atte a caratterizzarne la tipologia funzionale, sono oggetto di specifica destinazione d'uso o di apposito azionamento urbanistico.

Al suo interno si possono distinguere i seguenti sottosistemi individuati nella cartografia di Piano:

#### **Superfici extraurbane soggette a gestione agricola**

In questo raggruppamento rientrano le superfici non edificate, ossia con suolo a vista, e soggette a gestione annuale o ricorrente della copertura vegetale mediante pratiche agricole.

Pascoli e prato-pascoli (E1.a): superficie a prevalenza di copertura erbacea soggetti esclusivamente o prevalentemente a pascolamento da parte di mandrie e/o greggi; è ammissibile che le superfici siano oggetto di uno sfalcio annuale o occasionale; è possibile la presenza di una quota di alberi, i quali non devono superare la copertura del 20%, o di rocce che non superino la quota del 50%.

Prati permanenti (E1.b): superfici a prevalenza di copertura erbacea, aventi pendenza tale da consentire lo sfalcio e la raccolta del foraggio; è possibile la presenza di una quota di alberi, i quali non devono superare la copertura del 20%.

Seminativi e orticole professionali (E1.c): superfici soggette a ricorrenti lavorazioni agrarie superficiali e successiva semina di cereali, oleaginose, orticole non amatoriali.

Colture permanenti (E1.d): includono i vari fruttiferi specializzati (melo, pero, susino, ecc.) colture di piccoli frutti (mirtillo, lampone, more, ecc.), vite, nocciolo, noce, castagno da frutto. Si differenziano dalle superficie a coltivazione amatoriale per la specializzazione nella gestione, superficie maggiore di 1000 mq, finalità produttiva per la vendita e non solo per autoconsumo.

Arboricoltura da legno (colture legnose specializzate) E1.e: sono superfici agricole non boscate, occupate da coltivazione di specie arboree e/o arbustive, soggette a periodica manutenzione che ne impedisce l'evoluzione spontanea, reversibili, finalizzate alla produzione di specifici assortimenti legnosi.

#### **Superfici periurbane soggette a gestione agricola amatoriale**

Orti urbani (E2): aree periurbane destinate alla coltivazione amatoriale per autoconsumo o per scopi economici non prevalenti. La superficie netta soggetta a coltivazione in grado di generare prodotti alimentari non deve superare i 1000 mq.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, la trasformazione da colture permanenti a coltivazioni che richiedono periodica lavorazione, necessita di autorizzazione. Alla viticoltura viene attribuita valenza di paesaggio agrario di interesse storico.

#### **Aree Boscate EB (Si richiamano le prescrizioni dell'art. 16, commi 11, 12 e 13 della NdA del PPR)**

Le aree classificabili come bosco (sinonimo di foresta, area boscata, area forestale e area a copertura boschiva) sono individuate sulla base dello stato di fatto dei luoghi in aderenza alla definizione di cui all'art. 3 della L.R.4/2009 e dei relativi atti di attuazione. Le categorie forestali riscontrate sono le seguenti: Acero-tiglio-frassineti, Boscaglie pioniere e di invasione, Castagneti, Querceti di rovere Quercocarpineti, Rimboschimenti e Robinieti. Tali aree sono regolamentate dall'art. 57.

#### **Aree a copertura arborea e/o arbustiva non considerate bosco se destinate a fini specifici**

- "Ripristino dell'attività agricola inerente alle produzioni tipiche piemontesi, per la ricostituzione del paesaggio agrario": paesaggi agrari e di interesse storico coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, oggetto di recupero a fini produttivi. Rientrano in tale tipologia i paesaggi rurali per i quali sia possibile accertare l'esistenza di colture agrarie (in particolare vigneti) o pastorali di valore storico precedenti all'attuale copertura arborea, contraddistinte dall'impiego di pratiche tradizionali e dalla presenza di colture caratterizzate da lunga persistenza storica e da una significativa integrazione tra aspetti produttivi, ambientali e culturali (vedi DGR 23/01/2017 n. 2/R). Fino all'esecuzione del ripristino delle attività agricole queste aree sono da considerarsi boscate.

In base alla citata suddivisione il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, che vengono dettagliatamente descritte nelle prescrizioni generali e negli articoli seguenti. Si richiamano i contenuti dell'art. 25 della L.R.56/77 e ss. mm ed ii., comunque prevalenti.

### **Prescrizioni generali**

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sono sempre da rispettare:

- le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativi allegati e nel Regolamento di Igiene;
- le prescrizioni di cui al Capo E - Vincoli e zone di rispetto e al Capo F - Tutela geologica e quelle delle schede geologico tecniche che prevalgono su quelle urbanistiche;
- le prescrizioni contenute nell'art. 25 a tutela di particolari elementi ed ambiti;
- le prescrizioni previste dall'azzonamento acustico del territorio.

### **Prescrizioni particolari - Sistemazione agraria dei versanti**

Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 6 (Attività edilizia libera) la realizzazione e/o il recupero di terrazzamenti finalizzati alla coltivazione agricola, se non necessitanti di opere di sostegno anche semplici, si possono considerare movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali. Resta comunque la necessità del rispetto della normativa in materia di vincolo idrogeologico, di vincolo paesaggistico e la regolamentazione a tutela della stabilità idrogeologica definita dalle presenti norme di attuazione.

## **ART. 55 - AREE UTILIZZATE A FINI AGRICOLI - E1**

Parti del territorio per le quali viene previsto un uso agricolo inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale ed idrogeologico. Nuovi interventi edilizi sono consentiti esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di recupero e riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati; in tali casi gli interventi dovranno essere localizzati nelle aree interstiziali all'interno di contesti già edificati, ovvero in continuità con le aree edificate esistenti.

Qualora una porzione di territorio, azzonata come area agricola, venga invasa da bosco di neoformazione a causa di un temporaneo sottoutilizzo, è necessario verificare preventivamente che l'area non abbia assunto lo stato di bosco prima di procedere al ripristino della sua destinazione d'uso. La verifica deve essere effettuata da un tecnico agronomo o forestale abilitato.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti. È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km. 10, con un limite di volume per la cubatura residenziale di mc. 1500.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori ai sensi del comma 17 dell'art. 25 L.R.56/77 non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" ed oggetto di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto.

Per le nuove attrezzature agricole e zootecniche è ammesso l'utilizzo di strutture prefabbricate (cemento o legno lamellare) purché le linee architettoniche, l'aspetto esteriore e la finitura superficiale (le strutture grezze vanno trattate e/o tinteggiate) non siano in contrasto con l'ambiente circostante; sono ammessi rivestimenti esterni in pietra e/o legno, per le coperture oltre ai manti in coppi sono ammesse lastre in lamiera grecata di tonalità scura.

L'esercizio dell'agriturismo è consentito nei limiti e con le modalità di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e/o annessi zootecnici esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso è permesso purché:

- la data di edificazione di tali edifici e/o annessi sia antecedente di almeno 10 anni dalla data di adozione del P.R.G. vigente;
- la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più a servizio dell'attività agricola sia certificata mediante dichiarazione asseverata di un tecnico iscritto al proprio albo professionale;
- la loro consistenza edilizia sia verificata ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme;
- il loro recupero avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Usi ammessi (validi anche per gli edifici non più rurali a seguito di cambio di destinazione già avvenuto)

a) USI RESIDENZIALI

a.1 abitazione private di ogni tipo

a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)

b.1 uffici e studi privati

b.4 magazzini e locali di deposito (sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto)

c.8 limitatamente a locande e simili.

### Parametri (validi anche per gli edifici non più rurali a seguito di cambio di destinazione già avvenuto)

Per esigenze igienico funzionali è ammesso un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente con un massimo di 50 mq di SL, 25 mq di SL sono sempre ammessi; eventuali nuove costruzioni accessorie (Ca) a servizio saranno da edificare preferibilmente in aderenza ai fabbricati preesistenti e comunque nella misura massima di mq 25,00 di SA per ogni unità immobiliare residenziale, nel rispetto delle norme del Codice Civile e dei seguenti parametri:

Df min = m 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine; inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = m 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Gli interventi inerenti cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali esistenti e/o l'ampliamento di fabbricati già ad altra destinazione sono ammessi purché si stipuli un atto d'impegno unilaterale (quale parte integrante del titolo abilitativo) in riferimento a:

- mantenimento della destinazione a prato-pascolo di una porzione pari all'80% della superficie libera del lotto originario e tutela delle piantumazioni esistenti tra gli appezzamenti;
- recupero dei terreni incolti secondo quanto indicato al punto precedente.

In questi ambiti sono inoltre ammesse solo recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a m 1,5 (eventualmente integrata da rete protettiva di contenimento) uniti fra loro da traverse orizzontali e senza barriera al suolo; muri di contenimento in pietra o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

A fronte della sottoscrizione dell'impegno di cui al punto precedente per aree in eccedenza a quelle pertinenziali, la possibilità di incremento volumetrico delle unità edilizie esistenti viene così integrata:

- in aggiunta al 20% di cui alle prescrizioni generali è ammesso un ulteriore incremento pari a 25 mq di SL per almeno 500 mq di aree da mantenere in eccedenza a quelle pertinenziali, l'incremento complessivo non potrà comunque superare i 50 mq di Sul.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, dovrà essere presentata, oltre agli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare.

Gli interventi sugli edifici dovranno mantenere le forme ed i materiali originari, con riferimento a quanto contenuto nell'allegato 1 e secondo le seguenti precisazioni (valide anche per interventi di ampliamento sopraelevazione e costruzione di fabbricati accessori):

- il recupero funzionale di detti fabbricati ad uso abitativo od accessorio all'abitazione, deve prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche costruttive originarie, i paramenti esterni in pietra facciavista dovranno essere mantenuti, negli altri casi (murature al rustico) dovranno essere intonacati e tinteggiati;
- sono da mantenersi in vista le strutture portanti verticali in mattoni paramano, realizzando tamponamenti arretrati rispetto al filo esterno delle stesse, ed utilizzando preferibilmente finestrate a grandi luci che permettano di leggere come inalterato il rapporto tra vuoti e pieni preesistenti. Anche elementi grigliati in mattoni, su disegno di quelli tradizionali sono da preferirsi alle murature piene;
- per il manto di copertura si dovranno utilizzare coppi vecchi per lo strato a vista o altre tipologie se preesistenti e non in contrasto; in assenza di preesistenza di coppi vecchi sono ammessi coppi nuovi anche tipo monoblocco (non ammesse portoghesi e simili) o lastre in lamiera grecata di tonalità scura;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame o lamiera preverniciata bruno scura;
- i serramenti dovranno essere, di norma, in legno;
- i balconi dovranno essere realizzati con lastre e modiglioni in pietra, con tavolato e mensole in legno, per gli ambiti non compresi nell'unità di rispetto paesaggistico è ammessa la soletta sottile in cls su modiglioni;
- per modesti interventi su edifici esistenti sono ammessi materiali o tipologie difforni, quando questi siano prevalenti nell'edificio e non in netto contrasto con l'ambiente.

Per quanto non contenuto e/o in contrasto si intendono richiamati i contenuti dell'art. 25 della L.R.56/77 e delle leggi e dei regolamenti di settore.

### **Destinazioni**

- a) attività agricola produttiva, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, le lavorazioni e trasformazioni dei prodotti agricoli-zootecnici e per gli inerenti macchinari ed impianti, e per il ricovero del bestiame;
- b) residenza rurale;
- c) quelle previste dalle prescrizioni generali.

### **Interventi ammessi**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - A - S - Ca

Nuova costruzione (NC) di abitazioni rurali e di fabbricati a destinazione produttiva per i soggetti e con le procedure dell'art. 25 L.R.56/77.

### **Parametri**

Al fine dell'attuazione di un intervento ammissibile per una specifica suddivisione delle "Superfici extraurbane soggette a gestione agricola (E1.a, E1.b, E1.c, E1.d, E1.e)" di cui all'art. 54 delle presenti Norme, occorre fornire attestazione da parte di tecnico abilitato esperto in materie agricole, della effettiva pratica agricola in atto e della conseguente ammissibilità dell'intervento proposto.

#### 1- PER LE ATTREZZATURE AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

Le attrezzature agricole sono ammesse negli ambiti E1 – Le attrezzature zootecniche sono ammesse negli ambiti E1.a, E1.b.

- H max = m 7.50 salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)
- SC max = 2/3 dell'area oggetto dell'intervento
- Dc min = m 6,00
- Distanza delle nuove strutture di allevamento a carattere produttivo da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.)=
  - m 150 per suini
  - m 100 per avicunicoli (pollame, conigli, colombi ecc.)
  - m 60 per ogni altro animale (bovini, ovicapri, equini ed allevamenti non primari)

gli interventi per il mantenimento e la ristrutturazione delle strutture esistenti non sono soggetti alla verifica di dette distanze, in caso di ampliamento sono ammesse distanze inferiori previo parere A.S.L..

#### 1a - Costruzione di concimaie o strutture atte al contenimento e stoccaggio delle deiezioni

- Distanza da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.C.) come indicato nel punto 1.
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le nuove strutture di stoccaggio e deposito delle deiezioni = 25 m

#### 1b - Costruzione di strutture di allevamento a carattere di azienda agricola familiare

La distanza dalle aree residenziali esterne dovrà essere almeno di m 50 se contenute nei seguenti limiti:

- bovini, equini: fino ad un massimo di 3 U.G.B. (Unità di Grosso Bestiame corrispondente a 600 kg. di peso vivo) corrispondenti a n° 6 capi (3 adulti, 6 vitelli, 3 equini)
- avicunicoli (120 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 30 capi
- suini (200 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 3 capi
- ovicapri (300 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 10 capi
- allevamenti non primari (selvaggina, cani, gatti, pesci ecc. fino a 120 kg di peso vivo max) con finalità diverse dal puro diletto.

#### 1c - Serre

Trattasi di strutture permanenti a supporto dell'attività agricola commerciale, provviste di struttura muraria o cordolo continuo. Sono ammesse solo in E1.b, E1.c, E1.d

- SC max = 50% con strutture murarie fuori terra, 70% senza strutture murarie fuori terra
- Dc min = m 3.00 o pari all'altezza della serra se questa è superiore
- Distanza delle nuove strutture di coltivazione a carattere produttivo da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.) = m. 5 o pari all'altezza della serra se questa è superiore.
- Per le serre permanenti di dimensioni superiori a 100 mq di superficie, si richiede l'adozione di sistemi che consentano, almeno in parte, la riutilizzazione agronomica delle acque reflue.
- [L'impianto di nuove attività che prevedono l'installazione di serre permanenti è subordinato alla presentazione ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale delle modalità di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche/superficiali, nonché dei necessari accorgimenti per il miglior inserimento paesaggistico dell'intervento.](#)

#### 2 - PER LE ABITAZIONI RURALI:

- IF max = 0,01 mc/mq per E1.a, 0,02 mc/mq per E1.b, 0,03 mc/mq per E1.c (comma 12 art. 25 L.R.56/77 e ss. mm. e ii.); con un massimo di 1.500 mc per ogni azienda
- H max = m 7.50
- Dc min = m 5.00 o in aderenza a pareti cieche
- Df min = m 6.00 o in aderenza a pareti cieche
- Vl min = m 10,00
- Per esigenze igienico funzionali è ammesso, anche in deroga all'indice fondiario (comma 14 art. 25 L.R.56/77 e ss. mm. e ii.), un ampliamento pari al 20% della SL esistente; 25 mq di SL sono sempre ammessi.
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le attrezzature destinate a ricovero animali = 10 m
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le nuove strutture di stoccaggio e deposito delle deiezioni = 20 m

## 2a - Nuove costruzioni accessorie ed interventi sugli edifici esistenti

Vedere le prescrizioni generali del presente articolo; sono comunque ammessi depositi di attrezzi agricoli anche per soggetti non compresi tra quelli di cui all'art. 25 L.R.56/77, esclusivamente se a servizio di aree a prato e prato pascolo di almeno 2.500 mq, per una superficie coperta max di 25 mq ed altezza massima pari a m 2,50.

### **Ex - Area Agricola Speciale - Prescrizioni particolari**

Per il fabbricato ad uso tettoia e relativa area pertinenziale distinta in cartografia con la sigla Ex è permesso un intervento di ampliamento planimetrico (con arretramento stradale pari a quello esistente) sino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva massima di 200 mq; è ammessa la destinazione d'uso al servizio di attività selvicolturale e/o agricola, con redazione di apposito atto di impegno unilaterale. Deve essere posta particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento, contenendo al massimo le opere di movimento terra, ponendo particolare attenzione alla scelta dei materiali e assoggettandolo al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

## **ART. 56 - AREE VERDE PRIVATO (E2)**

Trattasi di aree caratterizzate da vicinanza ad ambiti edificati, presenza di specie erbacee e arbustive ornamentali, prato inglese, colture orticole e frutticole, singole o variamente combinate fra loro,

### **Destinazioni:**

Destinazioni comunque ammesse: giardino, orto, prato, frutteto

### **Interventi**

Tali aree hanno possibilità edificatoria limitata alle costruzioni annessi agricoli con esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, e prive di dotazioni idonee ad utilizzi tassativamente vietati: abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo. Per i fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente articolo 55, comma 8 e comma 9.

È ammessa la posa di serre stagionali, prive di struttura muraria, con struttura in metallo o legno e copertura in telo plastico, aventi complessivamente superficie max di 20 mq, larghezza max 3 m e altezza max 2 m.

### **Prescrizioni particolari**

La realizzazione di piccoli annessi di servizio, destinabili a magazzino o rimessa attrezzi è disciplinata e subordinata come segue:

- alla demolizione di manufatti precari (box in tavolame e in lamiera, capanni o volumi in fibro-cemento od altro, ecc.) eventualmente presenti sul fondo;
- al ripristino ed al mantenimento della permeabilità visiva della superficie del fondo, eliminando schermature di qualsiasi genere disposte sul perimetro del lotto, anche rimuovendo o diradando gli schermi vegetali, soprattutto se costituiti con essenze non autoctone;
- alla piantagione ed al mantenimento di un assetto e di una sistemazione del suolo tipica delle aree periurbane tradizionale delle vallate biellesi, consistente in prato, colture promiscue ortaggi-alberi da frutto con eventuale distribuzione di specie erbacee e arbustive ornamentali non invasive;
- l'impegno a mantenere almeno 10 anni in ordinaria coltivazione i terreni cui l'annesso è riferito;
- al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale edile, inerti, rottami e da volumi precari di qualsiasi natura (gabbie e ricoveri per piccoli animali da cortile o quant'altro).

Le caratteristiche tecniche costruttive dell'annesso sono quelle di seguito riportate:

- la copertura, a capanna o ad unica falda, con pendenza > al 30%;
- manto di copertura in coppi, scandole, lamiera grecata di tonalità scura;
- altezza media interna non superiore a m 2,40;
- piano di calpestio non superiore ai cm 20 dal piano di campagna;
- materiale costruttivo: muratura intonacata, legno, mattoni paramano o pietra;

Le dimensioni massime dell'annesso sono le seguenti:

- orti con dimensioni fino a 500 mq: superficie netta pari a mq 9;
- orti con dimensioni comprese tra 501 mq e 1000 mq: superficie netta pari a mq 12;
- le superfici riferiti al dimensionamento massimo degli annessi costruibili ai sensi del presente articolo, sono comprensive di eventuali tettoie e/o porticati.

La realizzazione del nuovo annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie destinata alla coltivazione amatoriale. La realizzazione degli annessi di cui al presente articolo è comunque subordinata al rispetto delle norme sul rischio idraulico ed idrogeologico (*quindi autorizzazione vincolo idrogeologico o rispetto delle classi di pericolosità geomorfologica*)

## **ART. 57 - AREE BOScate – EB**

In queste aree sono consentite senza prescrizioni urbanistiche le attività selvicolturali previste dalla L.R.4/2009 e ss. mm ed ii. e dai relativi regolamenti di attuazione (D.P.G.R. n° 8/R/2011); rientra in questi interventi anche l'apertura di vie di esbosco e viali tagliafuoco. Sono inoltre consentite opere di ripristino ambientale e di urbanizzazione a rete.

Queste aree sono assoggettate alla disciplina del D.Lgs 42/2004 e ss. mm. ed ii., della L.R.4/2009 e, per le porzioni delimitate a tal fine, alla disciplina della L.R.45/89.

Le porzioni di territorio comprese in questo azzonamento sono utilizzabili ai fini della determinazione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25, commi 12-18, L.R.56/1977 nella misura di 0,01 mc/mq e in misura non superiore a 5 ettari per azienda.

Qualora una porzione di territorio azzonata come area boscata abbia caratteristiche di area agricola secondo i disposti normativi vigenti, tale superficie, senza che questo comporti variante al P.R.G., si intende automaticamente azzonata come area agricola (E1a, E1b, E1c, E1d, E1e), purché l'esistenza di tali caratteristiche risulti da dichiarazione asseverata di un tecnico esperto (Dottore agronomo o forestale, perito agrario) e abilitato. Si precisa che laddove sussista la sovrapposizione della classificazione di area boscata con quella di destinazione d'uso del suolo urbanistica si applicano i riferimenti normativi di quest'ultima, fermo restando il vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/04, del D.Lgs. 03/04/2018 n. 34 e L.R. 4/2009.

Nelle aree boscate, fatte salve le limitazioni ai sensi delle normative vigenti, sono ammessi gli interventi seguenti:

- sugli edifici esistenti MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS
- le opere previste dal Piano Territoriale o da altri livelli di pianificazione sovraordinata o quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità; le opere attinenti alla regimazione ed all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi e le captazioni sorgive; le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento ed al consolidamento dei versanti; le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti ad impianti di smaltimento rifiuti, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, realizzate secondo la normativa forestale regionale vigente;
- i percorsi pedonali e ciclabili, a fondo naturale stabilizzato, non asfaltato;
- la manutenzione ed il recupero dei manufatti di interesse storico e architettonico, quali cappelle, sentieri selciati, muri in pietra a secco, terrazzamenti, ecc..

Usi ammessi (validi anche per gli edifici non più a destinazione rurale a seguito di cambio di destinazione):

- a) USI RESIDENZIALI: a.1 abitazione private di ogni tipo - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI: b.1 uffici e studi privati

Per fabbricati non serviti da adeguato accesso veicolare non è consentito l'intervento di tipo DR1 ed è ammessa esclusivamente la destinazione residenziale saltuaria, previa dimostrazione delle modalità di accesso pedonale.

Gli interventi sugli edifici dovranno mantenere le forme ed i materiali originari e secondo le seguenti precisazioni (valide anche per interventi di ampliamento sopraelevazione e costruzione di fabbricati accessori) fornite per le Aree agricole E.

## **ART. 58 - AREE A PARCO PRIVATO**

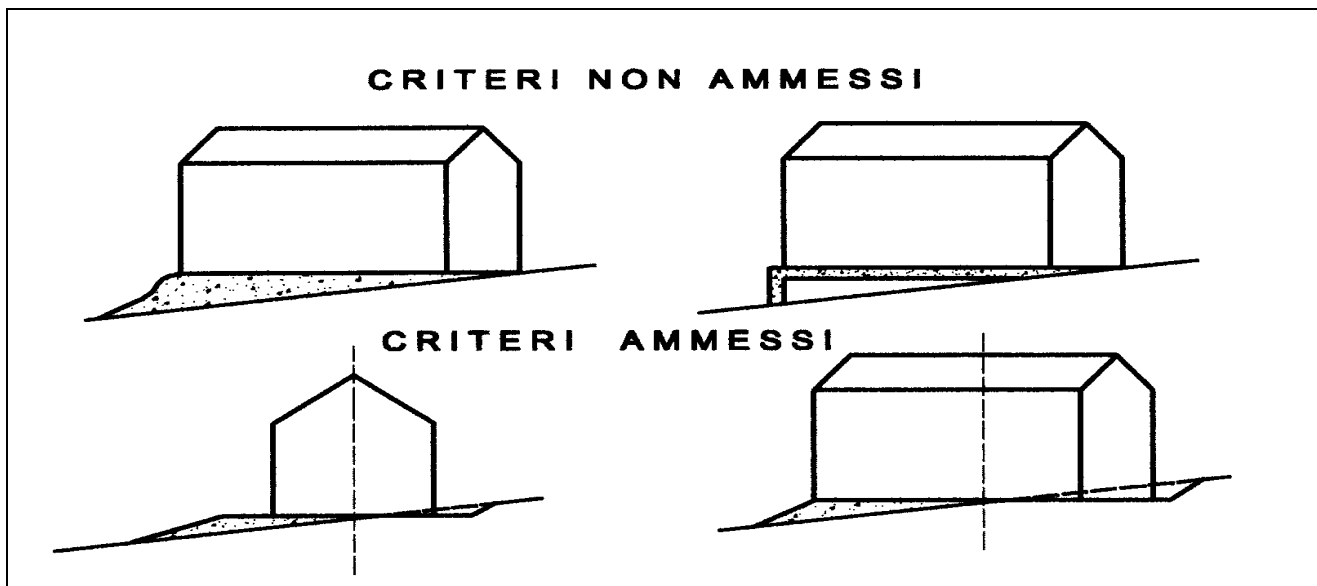
- **L'articolo è riferito esclusivamente al Castello degli Avogadro, che viene riconosciuto in fase di adeguamento al PPR tra gli elementi di cui all'art. 26 del Ppr.**
- Per tali immobili e aree sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 s.m.i. Tutti gli interventi di recupero dovranno garantire il mantenimento e la valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti, con utilizzo di materiali e trattamenti di finitura e del colore coerenti con i caratteri tipologici della preesistenza. È inoltre consentita la ristrutturazione edilizia - lett. d) del medesimo articolo, limitatamente all'eliminazione delle superfetazioni presenti e corpi incongrui recenti estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso e di recente realizzazione, al fine di valorizzare la leggibilità dei caratteri stilistici originali e le relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza. A tale scopo, il progetto dovrà essere corredato da apposita relazione storico-critica volta a illustrare gli aspetti tipologici e architettonici del complesso, nonché la coerenza degli interventi al fine del corretto inserimento nel contesto interessato.

- L'inserimento di eventuali apparati tecnologici esterni agli edifici (pannelli solari/fotovoltaici) è ammesso esclusivamente sulle falde non visibili dalla strada pubblica. L'intervento dovrà comunque rispettare il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, perseguendo una distribuzione secondo geometrie regolari e adottando cromie dei pannelli analoghe al manto di copertura.
- Gli interventi sugli apparati arborei e vegetali di parchi e giardini dovranno salvaguardare gli allineamenti e i profili altimetrici, le consolidate relazioni visive tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti, nonché le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature.
- Eventuali interventi sulle recinzioni esistenti dovranno prevedere l'impiego di tecnologie costruttive coerenti con l'edificato storico, con l'uso di materiali e soluzioni di finitura tradizionali.
- Sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati
- Gli interventi relativi agli edifici devono prevedere anche la contestuale sistemazione delle superfici libere di pertinenza per la valorizzazione delle relazioni tra costruzioni e contesto in cui sono collocate. Il progetto di recupero/sistemazione delle aree a parco/giardino dovrà tener conto del disegno originario, delle preesistenze botaniche, possibilmente secondo le linee guida della "Carta di Firenze (1981)" che formalizza il concetto di tutela, di recupero e di restauro del giardino storico
- Tutti gli interventi di entità superiore alla manutenzione ordinaria sono sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio ex .R. 32/2008 nel caso in cui comportino una modifica dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici.

## CAPO N - NORME SPECIALI

### ART. 59- GRAFICI

#### GRAFICO NORMATIVO RICHIAMATO DALL'ART. 17, 2<sup>A</sup> COMMA



## **ART. 60 - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO**

### **Punto 1) - NORME DI RIFERIMENTO**

L'attività di commercio al dettaglio, ai sensi della L.R.28/99, della L.R.15/2012, della D.C.R. 563-13414/99 come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03, della D.G.R. 42-29532/2000, della D.C.R. n° 59-10831/06 e dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, è ammessa, con particolare riferimento agli artt. 23,25,26,27,28 della D.C.R. ultima citata, sul territorio comunale secondo quanto previsto dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nei criteri commerciali approvati.

### **RICONOSCIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI**

Sulla cartografia di piano (allegata in calce) sono stati delimitati:

#### **A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI**

##### **ADDENSAMENTO A1 - Ternengo Capoluogo**

Ambito del contesto urbano centrale del Comune che coincide con parte della perimetrazione del Nucleo Urbano di Antica Formazione.

#### **L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE**

Viene prevista la possibilità di riconoscere ulteriori localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologiche di trasferimento di esercizi commerciali di cui all'art. 14 comma 3 della D.C.R. n° 191-43016 del 20.11.2012; in questi casi non opera la limitazione agli esercizi di vicinato.

### **Punto 2) - NORME PARTICOLARI SUGLI STANDARD**

**SI RIMANDA ALL'ART. 25 DELLA DCR N. 191-43016 DEL 20.11.2012 "FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI E AD ALTRE ATTIVITÀ PRESENTI NELL'AREA" DI SEGUITO RIPORTATO.**

1. I piani regolatori generali e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

2. Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6; la restante quota può essere reperita in aree private.

2 bis. Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977 da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate di cui al comma 2. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 3, secondo le previsioni della specifica normativa di settore.

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

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$

G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	N = 40+0,08(S-900)
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	NCC = N+N' (***)
G-CC1	FINO A 12000	NCC = N+N' (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	NCC = (N+N') x1,5 (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

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

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

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

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

4. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

5. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3.

5 bis. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13, 14 e 16 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.), negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.

5 ter. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 e 9 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane. Nel caso degli addensamenti A.5. è richiesto comunque l'effettivo possesso di almeno l'80 per cento delle dotazioni prescritte dall'articolo 21, comma 1, numero 3) della L.R.56/1977 ed il rispetto della dotazione di cui all'articolo 41 serie della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) relativamente all'intera superficie di vendita comprensiva di quella risultante dall'ampliamento

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

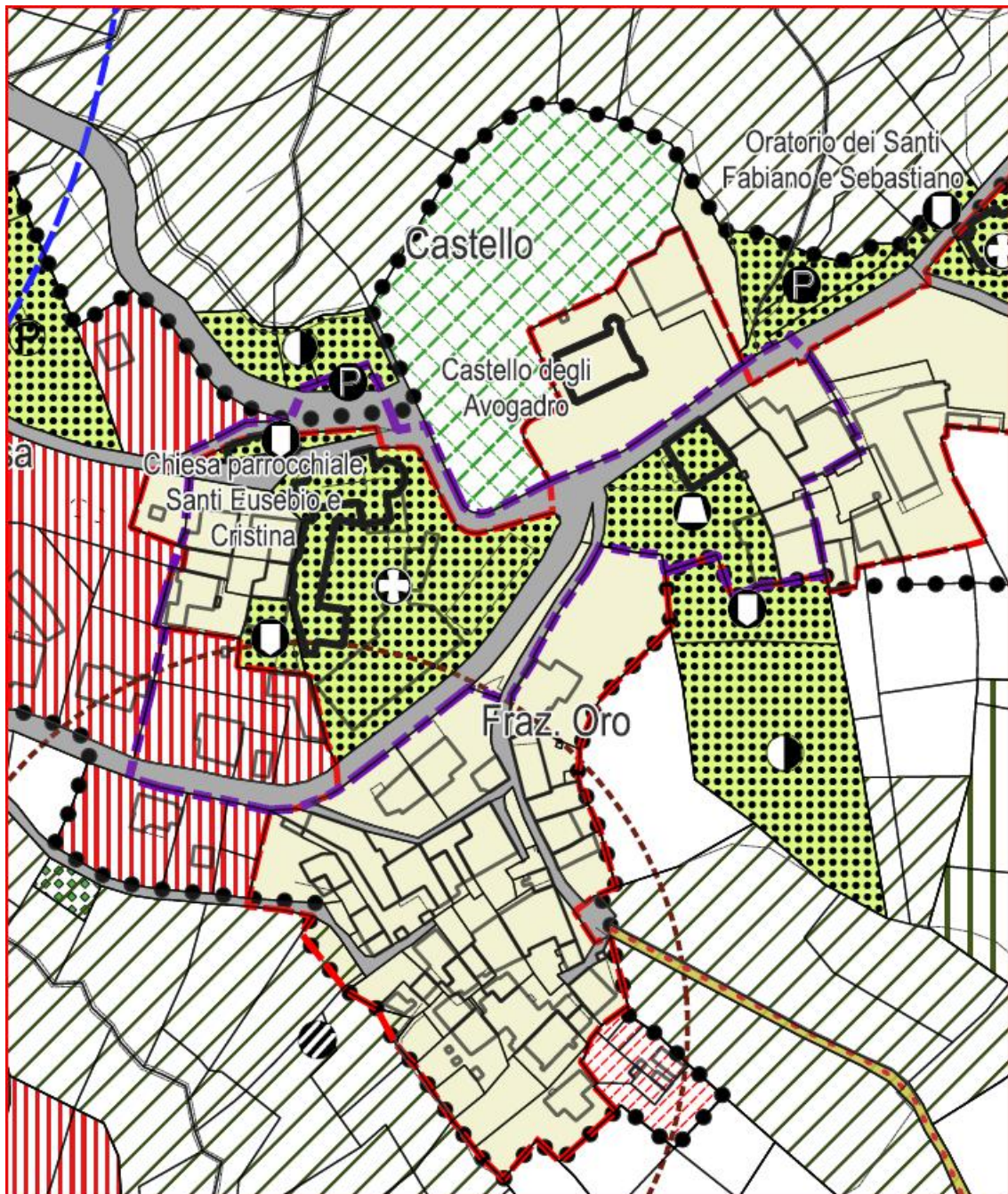
- 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15, e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai commi 5, 5 bis e 5ter. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 serie della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.G.R. 15 giugno 1959, n. 393).

**Punto 3) – COMPATIBILITA'**

Per le compatibilità delle tipologie distributive e le relative superfici di vendita si rimanda alla tabella di compatibilità di cui all'art. 17 della DCR 563-13414 del 29.10.99 si rimanda alla Delibera di approvazione dei criteri per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.

**ADDENSAMENTO A1 - TERNENGO CAPOLUOGO**



— — — — — DELIMITAZIONE ADDENSAMENTO