

## CAPO 2° - USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione (NAF)1) Definizione:

agglomerati urbani individuati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77 \*)  
 ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati  
 di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nel  
 l'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della  
 trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono la  
 testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'am-  
 bito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusiva-  
 mente gli edifici ma anche le aree esterne che sono in cornice  
 ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono la delimi-  
 tazione dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) e all'interno  
 di essa, sono stati individuati - in scala 1/1.000 - gli inse-  
 diamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambien-  
 tale o documentario (concentrico);

nonchè:

- in scala 1/1.000 ed 1/2.000 gli edifici di elevato valore  
 storico-ambientale tipo RC1 (tintati in nero pieno).

Infine le planimetrie di P.R.G.C. contengono la  
 individuazione di singoli immobili o manufatti dotati di valo-  
 re documentario della tradizione insediativa e della cultura  
 locale (tipo RC2 barrati in nero), per i quali vengono indi-  
 cate specifiche norme di tutela .

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei  
 nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia  
 delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonian-  
 ze culturali e tradizionali, pertanto, tutti i nuclei di anti-  
 ca formazione sono classificati "zone di recupero" ai sensi e  
 per gli effetti di cui all'art. 12 - 2° comma - punto 7 bis, e  
 art. 41 bis - 1° comma - L.R. 56/77.

## 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purchè limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto; per le attività esistenti riscontrate nocive e/o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico (o di Tecnico incaricato) e dell'Unità Sanitaria Locale, il Sindaco emette l'ordinanza per l'esecuzione entro congruo tempo di interventi atti ad eliminare le cause di nocività e molestia. \*)

## 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative destinazioni fra:
  - a) restauro rigoroso RC1
  - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:

- a) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)
- b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- costruzioni accessorie (Nca) art. 2.1.10.

Gli interventi di tipo RE2, DS e DR sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1., con particolare riferimento al 4° comma; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 2.1.1.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali oppure isolati); gli interventi devono consistere unicamente nel restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione di tipo RE. Si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e specifiche modalità di applicazione.

#### 4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al capo 1° per i singoli tipi di intervento;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in RE2 e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.



### 5) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti artt. 2.1.8. - 2.1.9.
- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione (vedi grafici illustrativi - fogli 1/10 Appendice);
- le costruzioni accessorie (NcA) sono ammesse ricavate negli edifici esistenti oppure addossate ad essi secondo i criteri prescritti nei grafici in appendice (foglio 10) oppure completamente interrate secondo i criteri prescritti al precedente art. 2.1.10., i cui parametri sono da osservare soltanto per quanto attiene l'altezza (H) in tutti i casi e la distanza dal ciglio stradale (ds) nei casi in cui non siano ricavate negli edifici esistenti, per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile;
- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, la C.I.E. potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione.
- per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G.I. è richiamato l'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- gli interventi del tipo DR (demolizione con ricostruzione) sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo;
- sono ammesse, nella forma e con la procedura sancita al comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti nelle planimetrie del P.R.G., precisando che tale facoltà viene esclusa per gli edifici con spiccata valenza architettonica ed ambientale per i quali le planimetrie del P.R.G. ammettono solo l'intervento del tipo "restauro rigoroso" (RC1);
- in sede di formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) saranno definiti gli interventi del tipo RE1 e RE2 da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo.



Art. 3.2.2. - aree edificate (AER)

1) Definizione:

Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, le attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purchè limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non nocivo nè molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.I.E. e l'Unità Sanitaria Locale;

### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative destinazioni:
  - a) restauro rigoroso RC1
  - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
  - a) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)
  - b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10.
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1., **mediante strumento urbanistico esecutivo.**

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 2.0.1.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purchè debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive a condizione che siano rispettati gli indici ed i parametri proprii delle aree edificate; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

\*)

### 4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al capo 1° del Titolo 2 per i singoli tipi d'intervento nel rispetto dei seguenti parametri:

**modifiche introdotte con la Variante parziale n° 6 ex art. 17 7° comma:**  
**stesura: settembre 2003 Delib. C.C.: n° 32 del 28.11.'03**

L'art. 3.2.2. punto 4 ultimo comma viene modificato così come evidenziato con tratto a lato:

- . IF: indice di densità fondiaria massima = 2,50 mc/mq
- . Q : rapporto di copertura massimo = 40%
- . H : altezza massima = 10,50 ml. o pari all'esistente
- . df: visuale libera minima = 10,00 ml.
- . dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. salvo i casi di soprizzo idem c.s. oppure nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune

Fino alla scadenza del quinto anno a partire dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G., e delle successive varianti al PRGC, alle costruzioni unibifamiliari di modesta dimensione, esistenti su aree urbanizzate, sono consentiti esclusivamente per lo sdoppiamento del nucleo familiare, interventi del tipo RE2 con ampliamento e/o sopraelevazioni eccedenti il 20% generalizzato di aumento volumetrico nel rispetto dei parametri di cui sopra, secondo i seguenti valori:

- per edifici sino a mc. 500 = aumento del 75%
- per edifici sino a mc. 750 = aumento del 50%

\*\*



Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC)

1) Definizione:

- aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in franchigia agli insediamenti esistenti, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di Legge. Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse: artigianato non nocivo nè molesto, **di servizio alla residenza** che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) art. 2.1.8.

- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10.

4) Parametri:

- Nei casi di intervento edilizio diretto:

- sulle planimetrie in scala 1/2.000 per ogni area è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

- . il numero indicativo dei locali abitabili (stanze),  
calcolato sulla base di 100 mc/stanza;
- . il volume massimo (V) ammesso, definito all'art. 1.2.2.  
delle presenti norme;

- tale volume massimo (V) indicato per ciascuna area in planimetria, potrà essere raggiunto soltanto a condizione che vengano congiuntamente rispettati i seguenti parametri:

- . IF: indice di densità fondiaria massima = 2 mc/mq
- . H : altezza massima fuori terra = 10,50 ml.
- . dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml.; oppure  
nulla, mediante accordo  
scritto fra le parti  
confinanti, con inter-  
vento del Comune
- . df: visuale libera minima = 10,00 ml.

Quanto sopra vale anche per i casi di intervento  
mediante strumento urbanistico esecutivo.

**modifiche introdotte con la Variante parziale n° 7 ex art. 17 7° comma:  
stesura: ottobre 2006 Delib. C.C.: n° 10 del 29.03.'07**

All'art. 3.2.3. viene aggiunta in calce la "Scheda Tecnica":

#### SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO A DI VARIANTE PARZIALE N° 7

##### Parametri:

vedi art. 3.2.3.

##### Tipo di intervento:

concessione singola

##### Norme particolari:

la realizzazione delle diverse opere infrastrutturali (strada di accesso, parcheggi, ...) dovrà essere oggetto di specifico progetto, da sottoporre all'Amministrazione Comunale, per garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza viaria e l'utilizzo di sola area privata per viabilità e stalli di pertinenza.

*modifiche introdotte con la Variante Strutturale Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996  
L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31 D.M. 11 marzo 1988 - stesura:  
settembre 2003 Richiesta integraz. atti Regione Piemonte:*

- Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici - 5.01.2005 pratica n° A41004
- Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - 14.06.2006 prot. 19187/19.09.PPU

#### Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC)

... omissis ...

“area classificata inedificabile dalla presente Variante Strutturale al PRGC: la porzione di area classificata residenziale recante il presente asterisco, sarà destinata unicamente a spazio verde o parcheggio, a corredo dell’area residenziale stessa d’appartenenza”.

Per quanto riguarda le aree residenziali interessate parzialmente dal vincolo di inedificabilità (V1 - Classe III°), il volume massimo consentito - indicato in PRGC con apposito cartiglio posto su ogni singolo lotto in previsione - è rimasto inalterato, in quanto era stato già considerato su un lotto di dimensioni maggiori rispetto all’indice di densità territoriale massimo consentito nelle aree di completamento (N.d.A. art. 3.2.3.).



Art. 3.2.4. - Aree di espansione (AE)

1) Definizione:

- aree non edificate esterne agli insediamenti o ai margini di essi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione-ma con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge- oggetto di insediamento residenziale di nuovo impianto.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse: artigianato non nocivo nè molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione in modo prevalente di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (NCa e NCr) artt. 2.1.8. - 2.1.10. - 2.2.3. su aree da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo per gli interventi di tipo NCr (ancorchè non cartograficamente individuato sugli elab. PR3).

4) Parametri:

Sulle planimetrie in scala 1/2.000 per ogni area è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

- il numero indicativo dei locali abitabili (stanze) calcolato sulla base di 100 mc/stanza;

- il volume massimo (V) ammesso, definito all'art. 1.2.2. delle presenti norme;

- tale volume massimo (V) indicato per ciascuna area in planimetria, potrà essere raggiunto soltanto a condizione che vengano congiuntamente rispettati i seguenti parametri:

IT: indice di densità territoriale massimo = 1,5 mc/mq  
 Q : rapporto di copertura massimo = 50%  
 H : altezza massima = 7,50 ml.  
 df: visuale libera minima = 10,00 ml.  
 dc: distanza minima da confini al perimetro = 5,00 ml. oppure  
 nulla, mediante accordo scritto fra  
 le parti confinanti,  
 con intervento del  
 Comune

- la superficie scoperta dovrà essere piantumata per almeno il 40% con alberi di alto fusto.

*modifiche introdotte con la Variante Strutturale Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996 L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31 D.M. 11 marzo 1988 - stesura: settembre 2003 Richiesta integraz. atti Regione Piemonte:*

- Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici - 5.01.2005 pratica n° A41004
- Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - 14.06.2006 prot. 19187/19.09.PPU

#### Art. 3.2.4. - Aree di espansione (AE)

... omissis ...

"area classificata inedificabile dalla presente Variante Strutturale al PRGC: la porzione di area classificata residenziale recante il presente asterisco, sarà destinata unicamente a spazio verde o parcheggio, a corredo dell'area residenziale stessa d'appartenenza".

Per quanto riguarda le aree residenziali interessate parzialmente dal vincolo di inedificabilità (V1 - Classe III°), il volume massimo consentito - indicato in PRGC con apposito cartiglio posto su ogni singolo lotto in previsione - è rimasto inalterato, in quanto era stato già considerato su un lotto di dimensioni maggiori rispetto all'indice di densità territoriale massimo consentito nelle aree di espansione (N.d.A. art. 3.2.4.).



modifiche introdotte con la Variante parziale n° 3 ex art. 17 7° comma:  
stesura: giugno 2002 Delib. C.C.: n° 5 del 27.2.'03

L'art. 3.3.1. viene modificato così come evidenziato con tratto \* a margine:  
\*

### CAPO 3° - USI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1. - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)

#### 1) Definizione:

- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive nè moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;

- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttiva: quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o che per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di **due alloggi** ogni unità locale e nelle dimensioni più avanti specificate;

- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, si richiederà -tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui- la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria e per esso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione.

### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia con ampliamento o/e sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione -connaturata alla ristrutturazione edilizia- (DR) art. 2.1.7.
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purchè funzionali ad attività già esistenti (NCp) art. 2.1.9.
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette a demolizione oppure a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) oppure, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, anche a ristrutturazione edilizia (RE).

### 4) Parametri:

Q : rapporto di copertura massimo = 66% di SF; aumenti sino al 50% della superficie utile coperta sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq. 1.000; ed ampliamenti non superiori a mq. 500 per ogni edificio di maggiore dimensione per una sola volta.

\*)

H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml. in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o la assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte;

df: distanza minima tra i fabbricati

= ml. 10,00;

standards urbanistici

= si rimanda all'art. 3.1.1. sub b)

- le residenze ammesse potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 200 mq.; la superficie lorda utile di ciascun alloggio non può comunque superare i 150 mq.;

- le nuove costruzioni di tipo NCp non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti (NIP) al successivo art. 3.3.2.

= l'area per IPC indicata in fraz. Azoglio lungo la via Valsesserà con la lettera "D" è destinata ad ospitare, a rotazione, depositi temporanei di materiale ghiaioso proveniente da cave esistenti in altre località, per successive lavorazioni o reimpieghi; tali attività vengono assoggettate ad autorizzazione ex art. 56 LR 56/77 e s.m. nel rispetto delle condizioni ambientali della zona, con la assoluta tutela igienica (assenza di fumi, rumori, polveri, ecc.) delle aree circostanti, e con l'obbligo del ripristino dello stato di fatto e del verde preesistente nel caso di cessazione dell'attività produttiva. Gli eventuali impianti od uffici o strutture edilizie occorrenti dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa contenuta al punto 4) "parametri" del presente articolo.



Art. 3.3.2. - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)

1) Definizione:

- aree singole destinate per nuovi impianti produttivi (NIP); le destinazioni d'uso sono quelle contemplate al punto 2 dell'art. 3.3.1. precedente; il tipo d'intervento è quello della nuova costruzione (NC p); parametri uguali a quelli di cui al punto 4) dell'art. 3.3.1., ma con il rapporto di copertura massimo (Q) del 50% della superficie fondiaria (SF).

*modifiche introdotte con la Variante Strutturale Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996  
L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31 D.M. 11 marzo 1988 - stesura:  
settembre 2003 Richiesta integraz. atti Regione Piemonte:*

- Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici - 5.01.2005 pratica n° A41004
- Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - 14.06.2006 prot. 19187/19.09.PPU

Art. 3.3.2. - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)

... omissis ...

"area classificata inedificabile dalla presente Variante Strutturale al PRGC: la porzione di area classificata produttiva recante il presente asterisco, sarà destinata unicamente a spazio verde o parcheggio, a corredo dell'area produttiva stessa d'appartenenza".

Per le aree produttive (indicate con asterisco), il rapporto di copertura massimo è pari al 50% della superficie fondiaria SF (ed è quantificata al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed aree per viabilità); quindi va esclusa dal conteggio la zona ora a vincolo, da utilizzarsi esclusivamente come area a verde o parcheggio.

## CAPO 4° - USI TERZIARI

Art. 3.4.0. - Generalità

S'intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche, oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione d'uso di altra natura (residenziale-produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Le attività terziarie qui contemplate si intendono di tipo privato, in quanto quelle di tipo pubblico rientrano nei casi previsti al Capo 1 del presente Titolo III.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il "Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita" di cui alla Legge n° 426/1971 e successive modificazioni e integrazioni, anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Per le attività turistiche si contemplano i seguenti casi:

- attività di tipo alberghiero -comprendenti gli alberghi, le pensioni, le locande, i motels, le case-albergo, le colonie e ogni altro tipo similare;
- attività di tipo extralberghiero - comprendente i villaggi turistici, i campeggi, le case per la residenza temporanea (2^ casa) e similari.

Art. 3.4.1. - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)

1) Definizione:

parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio all'attività commerciale e quelle che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sartù, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative;

- destinazioni ammesse: le residenze, esistenti o previste, nei limiti di cui al punto 5) art. 3.3.1.

\*)

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

4) Parametri:

UT: indice di utilizzazione territoriale = 5.000 mq/ha  
 UF: indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq  
 Q : rapporto massimo di copertura = 60%.  
 H : altezza massima = 10,50 ml.  
 dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.  
 df: visuale libera minima = 10,00 ml.  
 standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. sud c) precedente.

Si richiama l'osservanza delle prescrizioni di cui al 6° comma e seguenti dell'art. 26 LR 56/77.

\*)

Art. 3.4.2. - Impianti turistici esistenti di tipo alberghiero (ITA)

1) Definizione:

- parti del territorio ove sono presenti attività turistiche di tipo alberghiero, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: alberghi, pensioni, locande, motels, case-albergo, colonie e tutti gli immobili ove viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea;

- destinazioni ammesse: le residenze esistenti o previste per il gestore e/o il custode e le attività commerciali, di servizio o accessorie o comunque integrative di tipo diretto all'utenza turistica, comprese le attrezzature all'aperto per il tempo libero.

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7. - **ma con l'obbligo di strumento urbanistico esecutivo (art. 5.1.2.)**

4) Parametri:

IF: indice di densità fondiaria massimo	= 3,00 mc/mq.
H : altezza massima	= 10,50 ml.
df: visuale libera minima	= 10,00 ml.

Per gli altri aspetti si fa riferimento al Codice Civile.



Viene aggiunto il seguente nuovo art. 3.4.3.:

### Art. 3.4.3.- Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC)

#### 1) Definizione:

- parti del territorio destinate all'insediamento di attività commerciali o direzionali, non legate funzionalmente con gli insediamenti residenziali (magazzini all'ingrosso, supermercati, sedi bancarie, autorimesse d'uso collettivo, ecc.).

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: le attività sopra definite e tutte le altre contemplate all'art. 3.4.1. precedente;
- destinazioni ammesse: residenza del custode e/o del gestore.

#### 3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione (NCp) art. 2.1.9.
- strumento urbanistico esecutivo (LR 56/77) per le aree specificatamente indicate sulla cartografia di P.R.G.C., mentre per tutti gli interventi di cui agli artt. 2.1.5., 2.1.6. e 2.1.7. è d'obbligo la concessione convenzionata di cui al punto 5) art. 49 L.R. 56/77 e s.m. ed i.; richiamando l'osservanza delle modifiche d'ufficio al PRGC, introdotte con Delib. G.R. n° 31-19584 del 2.6.1997.
- art. 5.1.2. lettere a) c).

#### 5) Parametri:

UT = indice di utilizzazione territoriale	= 5.000 mq/ha
UF = indice di utilizzazione fondiaria	= 0,60 mq/mq
Q = rapporto massimo di copertura	= 40%
H = altezza massima	= 10,50 ml.
dc = distanza minima dai confini	= pari all'altezza dello edificio con minimo di 6,00 ml
standards urbanistici:	si rimanda all'art. 3.1.1. sub c) precedente, con la precisazione tuttavia che tali spazi devono essere reperiti all'interno dell'area destinata allo specifico uso in oggetto.

L'abitazione del custode e/o del gestore non può superare i 120 mq. di superficie lorda utile (Sa), per ogni unità locale di almeno mq. 200 di superficie lorda utile destinata alle attività commerciali e direzionali.

## CAPO 5° - USI AGRICOLI

Art. 3.5.0. - Generalità

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria PR2 in scala 1/10.000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti segue comunque quanto dispone l'art. 25 della L.R. 56/77, con l'avvertenza che eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo di cui alla L.R. 20/78 costituiranno automatica "richiesta di variante al P.R.G.I." da recepire nelle forme e con le procedure della L.R. 56/77.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso; sono inoltre consentite **esclusivamente nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali esistenti in area agricola** costruzioni accessorie (Nca) di cui al precedente art. 2.1.10, ultimo comma.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli artt. seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono contegiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati, **le quali comunque non potranno superare il rapporto di copertura (Q) del 25%, su ciascun lotto.**

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini della norme sulla formazione della proprietà coltivatrice (metri lineari 2.500).

\*)

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni contigui è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola,

l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc. .

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

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Valgono comunque le prescrizioni di cui all'art. 25 LR 56/77. per quanto non evidenziato o in contrasto con il capo 5° delle presenti Norme.

\*)



Art. 3.5.1. - E1 - Aree agricole marginali

1) Definizioni:

- incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti e per il ricovero del bestiame
- destinazioni ammesse: la residenza rurale.

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione art. 2.1.7.
- nuova costruzione di abitazioni rurali (NC) art. 2.1.8.
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (NCp) art. 2.1.9.

4) Modalità di intervento:

- concessione (Legge 10/77)
- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e art. 56 L.R. 56/77)

5) Parametri:

- per le attrezzature agricole e zootecniche
- H : altezza massima = 7,50 salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)
- Q : rapporto di copertura massimo = 1/3 dell'area oggetto dell'intervento
- dc : distanza dai confini = 6,00

distanza dalle strutture di allevamento (escluso i piccoli allevamenti di carattere familiare) da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.)

- = ml. 300 per suini;
- idem c.s. = ml. 200 per gli avicunicoli (pollame, conigli, colombi, ecc.)
- idem c.s. = ml. 100 per ogni altro animale;



- per le abitazioni rurali

IF: indice di densità fondiaria = 0,001 mc/mq.; ,on sono ammesse  
abitazioni superiori a 500 mc. per  
ogni famiglia

H : altezza massima = 7,50 ml.

dc : distanza dai confini = 5,00 ml.

distanza minima fra le abitazio-  
ni rurali e attrezzature desti-  
nate a ricovero animali = 20 ml. (salvo che nel caso di  
alpeggi o di aziende agricole po-  
ste a quota superiore a m. 1.000  
s.l.m.)

- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per  
ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e al lordo  
degli edifici esistenti;

- è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti  
l'azienda, con le procedure di cui all'art. 25, L.R. 56/77;

- nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) con miglioramento  
degli impianti igienico-sanitari, è ammesso un incremento volu-  
metrico del 20% per la residenza rurale esistente, per una sola  
volta; 25 mq. di superficie utile, o 75 mc., sono comunque con-  
sentiti, nell'osservanza dei disposti di cui all'art. 2.1.1.;

- gli eventuali cambiamenti di classe di colture, e l'applica-  
zione della relativa densità fondiaria, sono verificate dal Co-  
mune in sede di rilascio della concessione, senza che costituisca-  
no variante al P.R.G.

- le serre stagionali o provvisorie, in teli di plastica traspa-  
rente su struttura temporanea in legno o metallo, non dovranno  
superare in alcun punto l'altezza di metri 3,50, mentre la di-  
stanza dai confini potrà essere uguale a zero.

Art. 3.5.2. E2 - Aree a prato e prato-pascolo permanenti

1) Definizione:

aree a prato e prato-pascolo permanente; aree destinate alla produzione foraggera, all'allevamento del bestiame, ed alle attrezzature ed abitazioni agricole.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

vedi punto 2 art. 3.5.1.

3) Tipi di intervento:

vedi punto 3 art. 3.5.1.

4) Modalità di intervento:

vedi punto 4 art. 3.5.1.

5) Parametri:

vedi punto 5 art. 3.5.1.

Art. 3.5.3. - E3 - Aree boscate

1) Definizione:

boschi cedui e fustaie;

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: bosco ceduo e fustaia
- destinazioni ammesse: coltivazione industriale del legno, nonché l'inserimento di aziende florovivaistiche con relative strutture.

3) Modalità di intervento:

- non è ammesso alcun intervento soggetto ad autorizzazione o concessione, salvo le attrezzature od impianti (tettoie, serre, ecc.) per colture boschive e florovivaistiche (escluse comunque le abitazioni) e salvo le opere citate al comma 3° del precedente art. 3.5.0., gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) degli edifici esistenti e gli interventi previsti al successivo art. 3.5.7.

4) Parametri:

- alle aree è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq. ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole, da utilizzarsi soltanto in accorpamento ad eventuali altre aree agricole, ai fini del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali; talè indice va computato in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- nuove costruzioni di **residenza rurale** non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate E3, ma solo nelle altre aree a destinazione agricola, ove le nuove abitazioni rurali (NCR) siano ammesse;
- sono ammessi interventi di riuso, ai fini di attività agroforestali, di edifici inutilizzati.
- il rapporto di copertura delle attrezzature agricole, non può superare il valore di 1/3.

Art. 3.5.4. - E4 - Terreni ad elevata produttività

1) Definizione:

terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, per risaie, per colture industriali del legno, nonché aree incolte di recente dismissione dell'uso agricolo e recuperabili.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

vedi punto 2 art. 3.5.1.

2) Tipi di intervento:

vedi punto 3 art. 3.5.1.

4) Modalità di intervento:

vedi punto 4 art. 3.5.1.

5) Parametri:

- per le attrezzature agricole

vedi punto 5 art. 3.5.1.

- per le attrezzature florivivaistiche

valgono i parametri di cui all'art. 3.5.4. successivo

- per le abitazioni rurali

IF: indice di densità fondiaria	= 0,02 mc/mq. (salvo per le colture industriali del legno ove = 0,01 mc/mq.)
H : altezza massima	= 7,50 ml.
dc: distanza minima dai confini	= 6,00 ml.
distanza minima fra abitazioni rurali ed attrezzature destinate a ricovero animali	= 20 ml.

Per le serre, le abitazioni rurali, e le altre destinazioni ammesse, valgono i parametri previsti dall'art. 3.5.5. successivo, punto 5).



Art. 3.5.5. - E5 - Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate

1) Definizione:

colture orticole e floricole o fruttivinicole (legnose specializzate), esistenti all'aperto o in serra, e nuovi terreni adibiti a tale uso.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: colture floricole, orticole all'aperto o in serra, con relative attrezzature **di servizio**, frutteti razionali a densità d'impianto normale, vigneti;

- destinazioni ammesse: la residenza rurale, l'inserimento di edifici attinenti alle attività complementari di stoccaggio, **esposizione**, trasformazione e commercializzazione dei prodotti fruttivinicoli, **purchè** collegate ad attività aziendali agricole esistenti.

3) Tipi di intervento:

vedi punto 3 art. 3.5.1.

4) Modalità di intervento:

- concessione
- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e art. 56 L.R. 56/77).

5) Parametri:

- il rapporto di copertura sul lotto oggetto dell'intervento non può superare il valore di 1/3 computato al lordo degli edifici destinati all'abitazione e delle attrezzature agricole ed al netto delle serre.

- per le serre e strutture temporanee di servizio attinenti alle attività produttive

H : altezza massima = 3,50 al colmo

dc: distanza minima dai confini = 3,00 ml.

- per le abitazioni rurali ed edifici ammessi per attività complementari

IF: indice di densità fondiaria massima = 0,05 mc/mq (salvo per le colture legnose specializzate ove IF= 0,03 mc/mq)

H : altezza massima = 7,50 ml.

dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml.

Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati

Sono contemplati i seguenti casi:

- edifici adibiti ad usi extragricoli  
valgono le norme dettate per gli edifici in aree edificate di cui all'art. 3.2.2., con le modalità di intervento edilizio diretto.
- edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento di destinazione d'uso  
la destinazione d'uso è confermata, purchè si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
  - manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
  - restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
  - ristrutturazione edilizia (RE)
  - demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
  - demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

applicando i parametri, per le modifiche volumetriche, dettati per le singole aree agricole E1 E2 E3 E4 E5

- edifici rurali abbandonati di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso

possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) quelli esistenti nelle aree agricole, con modalità di cambiamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., purchè accatastati e/o autorizzati ed indicati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente (art. 1.2.4.), sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (artt. 2.1.2. e 2.1.3. precedenti); la demolizione, con o senza ricostruzione (artt. 2.1.6. e 2.1.7.) è ammessa solo per gli edifici espressamente individuati nelle tavole PR.3 in scala 1:2.000 del PRGC; nel caso di edifici parzialmente diroccati è ammesso il recupero con il ripristino delle forme, dei volumi, e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferirsi il reimpiego di coppi, mentre nei casi di impossibilità di impiego del coppo o di tegola ad esso assimilabile saranno da usarsi le tegole in cemento grigio scuro, nel rispetto tuttavia della situazione paesistico-ambientale dei luoghi; non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante anche se intese a realizzare strade o accesso veicolari. Quanto alla dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi nel territorio agricolo, si rimanda all'art. 5.1.5. seguente, con specifico richiamo al penultimo comma ove si espongono le condizioni per il rilascio di concessione ove mancano alcune opere di urbanizzazione.

\*)

\*)

TITOLO IV° - VINCOLIArt. 4.0.1. - Generalità

Per vincoli si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico-ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative, e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

*modifiche introdotte con la Variante Strutturale Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996 L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31 D.M. 11 marzo 1988 - stesura: settembre 2003*  
*Richiesta integraz. atti Regione Piemonte:*

- Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici - 5.01.2005 pratica n° A41004
- Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - 14.06.2006 prot. 19187/19.09.PPU

## CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI

### Art. 4.1.1. - Natura dei vincoli

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio (rappresentate in scala 1/10.000) in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni, gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.

A ciascuno di tali vincoli corrisponde una diversa classe di edificabilità, di cui agli artt. seguenti: 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. (V1, V2, V3).

La presenza o l'assenza di vincoli su di una porzione di territorio non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi su tale porzione di adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non prescritti o normati.



*modifiche introdotte con la Variante Strutturale Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996 L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31 D.M. 11 marzo 1988 - stesura: settembre 2003*  
*Richiesta integraz. atti Regione Piemonte:*

- Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici - 5.01.2005 pratica n° A41004
- Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - 14.06.2006 prot. 19187/19.09.PPU

Art. 4.1.2. - Vincolo di edificabilità nulla (V1)

### **Classe 3**

*Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Nel caso di edifici ricompresi in più classi di pericolosità geologica, gli interventi consentiti sono quelli riferiti alla classe maggiormente penalizzante.*

### **Classe 3a**

*Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.*

***E' fatto divieto estendere l'edificazione alle porzioni indicate in classe 3A; analogamente non potranno essere consentiti scavi, riporti e quant'altro possa produrre effetti negativi sull'assetto geomorfologico.***

Nella classe 3A sono compresi settori in cui le caratteristiche geomorfologiche non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificativi del suolo. Sono aree con condizioni geomorfologiche assai sfavorevoli, in dipendenza di precarie condizioni di stabilità dei versanti (sottoclasse 3-A-2) o per l'azione diretta dei corsi d'acqua (sottoclasse 3-A-1). Sono inoltre ascritte a tale classe le aree interessate da dissesti gravitativi in atto.

#### **Sottoclasse 3-A-1**

Nella sottoclasse 3- A-1 sono comprese aree alluvionabili da parte dei corsi d'acqua e interessate dalla dinamica torrentizia. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli eventuali edifici isolati preesistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. (♦)

Sono consentiti interventi di difesa idro-geologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. (♦) E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti all'intorno).



- Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5;
- Per le aree Ema, oltre agli interventi sopra descritti, sono attuabile anche ulteriori opere che non incrementeranno il carico antropico, quali il ricavo di aree parcheggio a carattere privato, la realizzazione di fabbricati accessori, recinzioni.

***Sono vietati tutti quegli interventi che generano un aumento del rischio durante fenomeni alluvionali; ad es. è da escludersi la realizzazione di qualsiasi locale seminterrato e interrato. Nel caso di interventi non contemplati nelle righe sopra, sarà l'Amministrazione comunale che responsabilmente valuterà se l'intervento richiesto rientra o meno nella casistica che implica un aumento del rischio.***

### **Sottoclasse 3-A-2**

Nella sottoclasse 3-A-2 rientrano pendii acclivi o molto acclivi, potenzialmente dissestabili, nonché, aree poste presso impluvi o incisioni minori e più in generale aree che possono risentire di dissesti di varia natura che insistono su aree contigue. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione. Negli eventuali fabbricati preesistenti possono essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

Sono consentiti interventi tesi al consolidamento o al riassetto idrogeologico per la messa in sicurezza dei siti. Sono inoltre ammissibili la coltivazione e gli interventi di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, nonché interventi estrattivi progettati in modo tale da non aggravare le condizioni di stabilità dei pendii.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Per le aree interessate da dissesti gravitativi attivi o quiescenti, è consentita unicamente la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e di quella straordinaria (quest'ultima unicamente finalizzata alla riduzione del rischio. In particolare è consentita, oltre che caldeggiata, la realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica finalizzati a migliorare le condizioni di stabilità o ad operare la bonifica dei dissesti stessi.



*modifiche introdotte con la Variante Strutturale Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996 L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31 D.M. 11 marzo 1988 - stesura: settembre 2003*  
*Richiesta integraz. atti Regione Piemonte:*

- Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici - 5.01.2005 pratica n° A41004
- Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - 14.06.2006 prot. 19187/19.09.PPU

Art. 4.1.3. - Vincolo di edificabilità parziale (V2)

### **Classe 3b**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico

Nella classe rientrano essenzialmente alcune zone dell'abitato di Crevacuore, potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica idrica, seppur rapportabili ad intensità del fenomeno media/moderata.

Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti e a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito delle Classi IIIb2 , IIIb3 e IIIb4 di cui si illustrano a seguito le problematiche.

### **Classe 3b2**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di bassa energia e secondariamente da apporti di alta energia) da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile la realizzazione di nuove opere di difesa fluviale o la miglior manutenzione di quelle esistenti.

**Allo stato attuale**, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).



**Allo stato finale**, dopo la realizzazione degli interventi di riassetto del territorio, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

(♦)

## **Classe 3b4**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di alta energia) da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc..

Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile l'esecuzione di interventi assai rilevanti, da realizzarsi anche ad ampia scala; tali da incidere significativamente in senso positivo sull'equilibrio dei corsi d'acqua.

**Allo stato attuale** in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica (♦) sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

**Allo stato finale**, anche dopo la realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, non sarà comunque possibile attuare interventi comportanti incrementi del carico antropico.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.



*modifiche introdotte con la Variante Strutturale Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996 L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31 D.M. 11 marzo 1988 - stesura: settembre 2003*  
*Richiesta integraz. atti Regione Piemonte:*

- Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici - 5.01.2005 pratica n° A41004
- Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - 14.06.2006 prot. 19187/19.09.PPU

Art. 4.1.4. - Vincolo di edificabilità condizionata (V3)

### **Classe 1**

*Nella classe 1 rientrano tutti i territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.*

Nella classe rientrano tutti i territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre significative limitazioni alle scelte urbanistiche. In tali aree infatti le indagini condotte non hanno evidenziato messo in luce specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico alla localizzazione di nuovi interventi edificativi.

Rientrano in questa classe aree pianeggianti, subpianeggianti o moderatamente acclivi, contrassegnate da buone condizioni di stabilità generale e non interessate da fenomeni di dissesto.

L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari interventi costruttivi. Nei settori posti in adiacenze a elementi idrografici si deve tener conto della possibile presenza della risalita della falda idrica ed adeguare eventuali scantinati a tali condizioni.

In ogni caso la progettazione di ogni nuovo intervento edificativo dovrà essere preceduto dall'effettuazione di dettagliato studio geologico, atto a valutare in modo puntuale le condizioni litostratigrafiche ed idrogeologiche locali. Gli esiti dello studio dovranno essere sintetizzati in una relazione geologica, la quale dovrà essere accompagnata alla relazione geotecnica, da redigersi ai sensi del D.M. 11/03/1988. ***Nel caso di edifici ricompresi in più classi di pericolosità geologica, gli interventi consentiti sono quelli riferiti alla classe maggiormente penalizzante.***

### **Classe 2**

*Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.*

Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'utilizzazione di una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.

Rientrano in questa classe settori collinari o pedecollinari debolmente acclivi, settori prossimi a cigli di scarpata, settori adiacenti a elementi idrografici, ove la falda idrica è assai prossima al livello del piano di campagna.

In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;

- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale. ***Nel caso di edifici ricompresi in più classi di pericolosità geologica, gli interventi consentiti sono quelli riferiti alla classe maggiormente penalizzante.***

### **Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

Per gli interventi previsti entro alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali e pubblici (Cf. TAV. 8) dovranno essere eseguite le disposizioni del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. n° 523/1904). Per i restanti corsi d'acqua valgono le stesse norme della Classe III-A-1.

Art. 4.1.5. - Opere e interventi particolari in aree vincolate

a) - opere stradali

i progetti di ampliamento o di nuove opere stradali devono essere preceduti da studio geologico sull'area circostante, corredati da relazione geologica-tecnica dettagliata (in base a quanto prescrive la L.R. 4/9/1979 n° 57) realizzati con opportune opere di sostegno o di protezione dei fronti di scavo e di riporto e di smaltimento delle acque raccolte.

b) - attività estrattiva

qualsiasi intervento di attività estrattiva deve essere inquadrato sia nel contesto geomorfologico ed idraulico locale che nello ambito della situazione idrogeologica dell'intero bacino, e strettamente subordinato alle normative tecniche richieste dalla L.R. 22/11/1978 n° 69 ed alla L.R. 4/9/1979 n° 57.

c) - opere di sostegno e di fondazione

devono essere attivate, sia per le opere pubbliche che private, le indicazioni del D.M. 11.3.1988

\*)

"Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".



## CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

### Art. 4.2.1. - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.2., le nuove recinzioni a carattere fisso (sono invece ammesse le delimitazioni temporanee di aree utilizzate per colture agricole di particolare pregio, a scopi di sicurezza o di tutela della produzione, da effettuarsi tuttavia con tipi e materiali coerenti con l'ambiente ed il paesaggio) e ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

I muri di contenimento 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.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) ed il restauro e risanamento conservativo (RC).



Art. 4.2.2. - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale

Gli edifici dotati di valore documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui allo art. 24 della L.R. 56/77 (art. 3.2.1. delle Norme di Attuazione); nonchè gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui alla Legge 1089/39, possono essere oggetto solo di restauro rigoroso RC1) subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

I manufatti e le strutture viarie di valore storico potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria (MO) con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

## CAPO 3° - VINCOLI LEGALI

Art. 4.3.1. - 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 richiamano in particolare, data la specifica rilevanza del territorio interessato, i disposti della legge 8 agosto 1985 n° 431 sulla tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Art. 4.3.2. - Zona di rispetto cimiteriale

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5° della L.R. 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di ristrutturazione edilizia (RE1) senza aumento di volume delle costruzioni esistenti; oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di culture arboree industriali.

Potranno essere rilasciate autorizzazioni stagionali per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica) per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge n° 10/77; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Il PRG prevede ai sensi dell'art. 27 LR 56/77 le fasce di rispetto cimiteriali. Tali fasce, secondo le specificazioni delle rappresentazioni cartografiche riportate sulle tav. di piano, sono fissate nella misura minima di m. 150. Eventuali riduzioni di dette fasce, apprevate nelle forme di legge (secondo quanto previsto dalla circolare regionale n° 16/URE del 9.12.87 "Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori") saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante al piano regolatore.

Art. 4.3.3. - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo illustrate nei grafici allegati a secondo le norme dettate dal precedente art. 3.1.3., gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria manutenzione (MO) e straordinaria manutenzione (MS), di restauro e risanamento conservativo (RC) nonchè di ristrutturazione edilizia di tipo REI purchè, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada, nel rispetto dell'art. 27, 12° comma, L.R. 56/77. \*)

Sono ammessi, a titolo precario, altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline) a distanza fra i medesimi non inferiore a ml. 250 e da ogni area residenziale almeno ml. 50; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il precedente art. 2.3.5., con la precisazione che lungo le strade statali o provinciali occorre presentare il comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Art. 4.3.4. - Fasce di rispetto di elettrodotti di A.T.

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968, D.M. 21.3.1988, D.M. L.P. 16.1.1991, e D.P.C.M. 23.4.1992, le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL.

Pertanto, tutte le concessioni comunali per nuovi interventi edilizi ricadenti nella fascia di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione, dovranno essere muniti del preventivo nulla osta dell'ENEL, Direzione della produzione e trasmissione di Torino. \*)

Art. 4.3.5. - Fascia di rispetto dei gasdotti e collettori CORDAR

\*)

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

In ogni caso sono inedificabili a tutti gli effetti, ai sensi dell'art. 27 LR 56/77 settimo comma, le fasce di rispetto cartograficamente indicate per i collettori principali della rete di raccolta acque reflue CORDAR Valsesia.

\*)

Art. 4.3.6. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Si richiamano le norme di cui all'art. 29 della L.R. n° 56/77, la cui validità va intesa anche per i corsi d'acqua per i quali la fascia non è stata graficamente precisata nella planimetria dei vincoli idro-geologici, esclusi i piccoli fossi irrigui.

Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, si richiama quanto previsto al 1° comma dell'art. 4.3.3., con esclusione di ogni tipo di ampliamento.

**modifiche introdotte con la Variante Strutturale Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996 L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31 D.M. 11 marzo 1988 - stesura: settembre 2003**  
**Richiesta integraz. atti Regione Piemonte 5.1.2005**

**Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

Per gli interventi previsti entro alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali e pubblici (Cf. TAV. 8) dovranno essere eseguite le disposizioni del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. n° 523/1904). Per i restanti corsi d'acqua valgono le stesse norme della Classe III-A-1.



## TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO

### Art. 5.0.1. - Generalità

Per i Comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione e per quelli che volontariamente intendano farne uso il P.R.G. si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione che coordinano gli interventi strutturali ed infrastrutturali pubblici e privati; definendo, anche in relazione alle leggi vigenti nazionali e regionali, quali interventi sono ammessi in forma diretta (mediante concessione singola) e quali interventi sono da comprendere in strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è condizione necessaria per l'intervento.

CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art 5.1.1. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Definisce l'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.; la sua natura è definita all'art. 33 della L.R. 56/77; i suoi contenuti sono quelli indicati all'art. 34 ed i suoi elaborati all'art. 35, mentre le procedure di formazione e di approvazione, i tempi e la sua efficacia sono definiti agli artt. 36 e 37 della stessa L.R. 56/77.

A titolo integrativo, in merito alle modalità di formazione si adotteranno le seguenti procedure:

- comunicazione alla popolazione (a mezzo degli strumenti ritenuti più adatti) dell'avvio delle operazioni di formazione del P.P.A., evidenziando, se del caso, gli obiettivi del programma e gli indirizzi in ordine alle scelte territoriali ma comunque indicando la durata dell'arco temporale di validità del P.P.A., il termine di presentazione delle richieste preliminari di inclusione nel programma, le documentazioni minime indispensabili da allegarvi;
- consultazioni generalizzate e specifiche con gli interessati circa le conclusioni e le scelte del programma; sottoscrizione delle dichiarazioni di intenti a conferma delle richieste preliminari, comunicazione pubblica delle scelte.

Le richieste di inclusione di intervento nel P.P.A. hanno la sola finalità di rendere note alla pubblica amministrazione le volontà e gli intenti degli operatori; non costituisce quindi titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel P.P.A. .

Art 5.1.2. - Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.A.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77;
- b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77;
- c) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- d) (stralciato)
- e) Piano di Recupero (P. di R.) ai sensi e con i contenuti di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77 e successive modificazioni;
- f) Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71.

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la concessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo, può essere sostituita, esclusa la quota per parcheggi pubblici e a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure la sua monetizzazione.

Tale sostituzione è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente entro il perimetro del piano esecutivo, con l'avvertenza che per esse la indicazione grafica non è prescrittiva; pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standards di legge ed entro il perimetro del piano esecutivo.

Si richiama inoltre la facoltà prevista all'art. 46 della stessa legge relativa ai "Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia - esproprio ed urbanizzazione degli immobili espropriati": tali comparti sono individuabili in sede di formazione del P.P.A.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo sono individuate nelle planimetrie del P.R.G., oppure in sede di formazione dei P.P.A.

#### Art. 5.1.3. - 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, con le seguenti modalità:

- senza nè autorizzazione nè concessione per gli interventi di ordinaria manutenzione;
- con autorizzazione - nei casi elencati all'art. 56 della L.R. 56/77;
- con autorizzazione - nei casi elencati all'art. 48 della L. 457/78 e nella L. 94/82;
- con concessione - in tutti gli altri casi ai sensi dell'art. 1 e 4 della L. 10/77; tale concessione è onerosa (cioè gravata di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione) ai sensi dell'art. 3 della stessa legge, salvo la esenzione parziale o totale per:
  - la concessione convenzionata - di cui all'art. 7 della L. 10/77;
  - la concessione gratuita - per i casi elencati all'art. 9 della L. 10/77.



Art. 5.1.4. - Modalità di intervento

La precisazione delle modalità di intervento ammesse (autorizzazione, concessione, strumento urbanistico esecutivo) è già stata fornita nel corpo dei Titoli II e III delle presenti norme, per ciascun tipo di intervento.

Si sottolinea quanto espresso all'ultimo comma del precedente art. 5.1.2. secondo cui in sede di formazione del Programma di Attuazione possono essere individuati ulteriori ambiti ove l'attuazione delle previsioni di piano sono da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 5.1.5. - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della L.R. 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianti di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modesta entità, ed in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/5/1976 n° 319;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

segue appendice