

## INDICE

### TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1		Obiettivi e Criteri Informativi del Piano	
Art. 2		Elaborati del Piano Regolatore Generale e loro utilizzazione e valore	
Art. 3		Definizioni	
Art. 4		Parametri quantitativi di trasformazione	
Art. 5		Attuazione del Piano Regolatore Generale	
Art. 6		Struttura distributiva di commercio al dettaglio - Adeguamento alla L.R. 28/99	

### TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 7		Classi delle attività e degli usi del suolo	
Art. 8		Classe r: usi residenziali	
Art. 9		Classe p: attività per la produzione di beni o servizi	
Art. 10		Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere	
Art. 11		Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati	
Art. 12		Classe e: attività estrattive agricole, forestali ed estrattive	

### TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 13		Riferimenti Legislativi	
Art. 14		Manutenzione Ordinaria (MO)	
Art. 15		Manutenzione Straordinaria (MS)	
Art. 16		Restauro e Risanamento Conservativo (RT, RC)	
Art. 17		Ristrutturazione Edilizia (RE)	
Art. 18		Ristrutturazione Urbanistica (RU)	
Art. 19		Ampliamento Edilizio (AE)	
Art. 20		Demolizione (DE)	
Art. 21		Sostituzione Edilizia (SE)	
Art. 22		Completamento (CO)	
Art. 23		Nuovo Impianto (NI)	

### TITOLO IV – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 24		Suddivisione in zone e in aree urbanistiche	
Art. 25		Classificazione delle zone urbanistiche	
Art. 26		Classificazione delle aree urbanistiche	
Art. 27		Utilizzazione e valore delle norme	
Art. 28		Prescrizioni per la zona C.S. - Centro Storico	
	28.1	Riferimenti a Disposti Legislativi in merito alla tutela architettonica e ambientale	
	28.2	Tipi e Modalità di Interventi	

	28.3	Mantenimento dei caratteri ambientali e compositivi degli edifici	
	28.4	Sottotetti	
	28.5	Rustici e Locali accessori	
	28.6	Parcheggi Pertinenziali	
	28.7	Condizioni particolari e Vincoli	
Art. 29		Prescrizioni per le zone consolidate residenziali – BR.I	
Art. 30		Prescrizioni per le zone consolidate residenziali di impianto unitario – BR.II	
Art. 31		Prescrizioni per le zone consolidate residenziali di impianto ottocentesco – BR.III	
Art. 32		Prescrizioni per le zone consolidate residenziali di impianto rurale in ambito urbano - BR.IV	
Art. 33		Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate – CR.I	
Art. 34		Prescrizioni per le zone residenziali di completamento – CR.II	
Art. 35		Prescrizioni per le zone residenziali di nuovo impianto – CR.III	
Art. 36		Prescrizioni per le zone consolidate a carattere produttivo – D.I	
Art. 37		Prescrizioni per le zone consolidate ad attività miste artigianali e commerciali – D.II	
Art. 38		Prescrizioni per le zone destinate ad attività miste artigianali e commerciali di nuovo impianto – D.III	
Art. 39		Prescrizioni per le zone a carattere produttivo di nuovo impianto industriale e artigianale – D.IV	
Art. 40		Prescrizioni per zone produttive in aree agricole – D.V	
Art. 41		Prescrizioni per le zone consolidate ad attività turistico-ricettiva - T	
Art. 42		Prescrizioni per le zone agricole - E	
Art. 43		Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – SP	
Art. 44		Prescrizioni per le zone per attività pubbliche, private e di enti, di interesse collettivo – TP	
Art. 45		Prescrizioni per le zone di trasformazione – TR	
Art. 46		Vincoli all'edificazione	
Art. 47		Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private, bassi fabbricati pertinenziali e tettoie, dehors	
<b>TITOLO V - TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI E FERROVIARIE</b>			
Art. 48		La viabilità e i tracciati ferroviari	
Art. 49		Fasce di rispetto stradali, ferroviari, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche	
Art. 50		Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini che non coincidono con i cigli stradali – confrontanza	
Art. 51		Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale e ferroviario. Distributori di carburante	
Art. 52		Fasce di rispetto di fiumi, torrenti e canali	
Art. 53		Idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto	

		geologico, aree di inedificabilità assoluta	
<b>TITOLO VI - BENI AMBIENTALI E CULTURALI</b>			
Art. 54		Individuazione, classificazione e tutela	
Art. 55		Monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario	
Art. 56		Aree di interesse paesistico-ambientale	
<b>TITOLO VII - NORME DI DETTAGLIO</b>			
Art. 57		Norme per la realizzazione di pozzi	
Art. 58		Depositi e campi di stoccaggio	
Art. 59		Protezione contro la caduta della neve dagli edifici	
Art. 60		Abbaini	
Art. 61		Distributore di carburante	
Art. 62		Impianti tecnologici	
Art. 63		Dismissioni di aree ad uso pubblico	
<b>TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>			
Art. 64		Gli strumenti urbanistici in vigore e adottati	
Art. 65		Facoltà di deroga	
Art. 66		Edifici in contrasto con la destinazione d'area	
Art. 67		Jus superveniens	
Art. 68		Norme transitorie e finali	

# **TITOLO I**

## **NORME GENERALI**

### **ART. 1 – OBIETTIVI E CRITERI INFORMATIVI DEL PIANO**

1. Il presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) deve essere inteso come "Revisione Generale" di quello esistente, secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'art.17 della Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.) 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.

2. Gli obiettivi ed i criteri informativi utilizzati per la formazione del P.R.G. sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato al Titolo III della L.U.R. 56/77.

3. Le Norme Tecniche di Attuazione e le tavole di progetto hanno carattere prescrittivo.

4. La Relazione Illustrativa orienta l'interpretazione delle Norme e degli Elaborati Grafici, l'applicazione delle Legge e del quadro normativo esterno al P.R.G.

## **ART. 2 ELABORATI DEL P.R.G. E LORO UTILIZZAZIONE E VALORE.**

1. Il P.R.G.C. a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m.i. è costituito dai seguenti elaborati:

### **A. Relazione Illustrativa.**

### **B. Allegati Tecnici che riguardano le indagini conoscitive dello stato di fatto, comprendenti:**

TAV I/1 : Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi - scala 1:10.000  
TAV I/2 : Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi - scala 1:5.000  
TAV I/3 : Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi - scala 1:5.000  
TAV I/4 : Insediamenti esistenti e relativi vincoli, compresi i servizi pubblici - scala 1:10.000  
TAV I/5 : Insediamenti esistenti e relativi vincoli, compresi i servizi pubblici - scala 1:5.000  
TAV I/6 : Insediamenti esistenti e relativi vincoli, compresi i servizi pubblici - scala 1:5.000  
TAV I/7 : Strutture insediative degli impianti industriali e commerciali - scala 1:5.000  
TAV I/8 : Strutture insediative degli impianti industriali e commerciali - scala 1:5.000  
TAV I/9 : Opere di urbanizzazione primaria esistenti: fognatura - scala 1:5.000  
TAV I/10: Opere di urbanizzazione primaria esistenti: fognatura - scala 1:5.000  
TAV I/11: Opere di urbanizzazione primaria esistenti: rete gas metano - scala 1:5.000  
TAV I/12: Opere di urbanizzazione primaria esistenti: rete gas metano - scala 1:5.000  
TAV I/13: Opere di urbanizzazione primaria esistenti: illuminazione pubblica - scala 1:5.000  
TAV I/14: Opere di urbanizzazione primaria esistenti: illuminazione pubblica - scala 1:5.000  
TAV I/15: Opere di urbanizzazione primaria esistenti: acquedotto - scala 1:5.000  
TAV I/16: Opere di urbanizzazione primaria esistenti: acquedotto - scala 1:5.000

### **C. Tavole di piano comprendenti:**

TAV P/1 : Planimetria sintetica del Piano rappresentativa anche dei Comuni contermini - scala 1:25.000  
TAV P/2 : Planimetria di progetto. Territorio comunale - scala 1:5.000  
TAV P/3 : Planimetria di progetto. Zona nord-est - scala 1:2.000  
TAV P/4 : Planimetria di progetto. Zona nord - scala 1:2.000  
TAV P/5 : Planimetria di progetto. Zona centrale - scala 1:2.000  
TAV P/6 : Planimetria di progetto. Zona sud - scala 1:2.000  
TAV P/7 : Planimetria di progetto. Centro storico - scala 1:1.000  
TAV P/8 : Ambiti di insediamento commerciale (D.Lgs 114/98, L.R.28/99 e D.C.R. 59-10831 del 24/03/06) - scala 1:5.000

### **D. Norme Tecniche di Attuazione**

Esse costituiscono parte essenziale della Variante Generale del P.R.G.C. integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e, nel caso di difformità, prevalgono rispetto alla stessa. Esse comprendono:

- **N.T.A.:** Prescrizioni Generali e puntuali e Tabelle Normative.  
Le presenti norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio di Romano Canavese,

redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo, approvato con Deliberazione C.C. n. 25 in data 28/11/2006, e a cui si rimanda integralmente e alla definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114" così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 approvato con Del. C. C. n. 20 del 28/11/2006a cui si rimanda integralmente.

Gli elaborati comprendenti le Norme specifiche di attuazione (N.T.A), le tavole di progetto (P/1-8) e le prescrizioni idrogeologiche contenute negli elaborati allegati a firma del geologo hanno carattere prescrittivo. La loro interpretazione e l'ambito di applicazione devono essere ricondotti agli obiettivi generali espressi dalla Relazione Illustrativa ed al contesto progettuale espresso dagli elaborati di ricerca propedeutici alle scelte di piano ed alle tavole di progetto.

Laddove la medesima parte del territorio è rappresentata su elaborati a scale diverse, prevalgono (ma non si sostituiscono) le indicazioni a scala superiore rispetto a quelle a scala inferiore, fermo restando che la normativa scritta prevale sempre sull'informazione cartografica.

## **ART. 3 – DEFINIZIONI**

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

### **1. Zona urbanistica:**

parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto (P1/8), caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende trasformare secondo criteri e regole omogenee.

### **2. Area urbanistica:**

parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto (P1/8), caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.

### **3. Destinazioni d'uso:**

insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica. Le prescrizioni generali e le Tabelle normative, relative ad ogni zona o area urbanistica, indicano la destinazione d'uso ammessa per ognuna di essa. Laddove sono indicate più attività possibili, s'intendono di norma ammissibili i cambi di attività all'interno della gamma prevista; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica definito dal successivo art.24, rispetto al quale devono sempre essere valutati sia i "cambi di destinazione d'uso", sia le destinazioni d'uso proposte eventualmente da nuovi impianti. Per questi ultimi in particolare, laddove l'intervento comprenda un'intera area urbanistica, le destinazioni d'uso caratterizzanti gli insediamenti come definite all'art.25, devono essere presenti nella misura di almeno il 60% dell'intera capacità insediativa dell'area urbanistica.

Le prescrizioni specifiche o puntuali di zona o area urbanistica possono tuttavia limitare tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure in relazione a particolari tipi di intervento o, ancora a particolari modalità di intervento. In questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.

### **4. Tipi di intervento:**

sono quelli definiti dall'art.13 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56, con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti norme.

### **5. Modalità di intervento:**

insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.C. sono generalmente definiti dal Titolo V della Legge Regionale 5 Dicembre 1977, n.56, con le specificazioni contenute all'art.5 delle presenti norme.

**6. Organismo edilizio:**

edificio o insieme di edifici e di aree ad essi (o ad esso) pertinenti, oggetto di un unico progetto edilizio, o di successivi progetti edilizi, che hanno col tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, avuta anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà. Nella eccezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale delle aree sistemate a cortile o a giardino ad esso pertinenti, i bassi fabbricati o i fabbricati secondari esistenti nel cortile stesso.

**7. Insieme sistematico di opere edilizie:**

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

**8. Altezza delle fronti dei fabbricati (Hf, H):**

Come definito agli artt.13 e 14 del R.E.

**9. Distanza tra le costruzioni (D), delle costruzioni dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds):**

come definito all'art.16 del R.E.

**10. Superficie coperta (S.C.):**

come definito all'art.17 del R.E.

**11. Superficie utile lorda della costruzione (Sul):**

come definito all'art.18 del R.E.

**12. Volumetria (V):**

come definito all'art.20 del R.E.

**13. Superficie fondiaria (S.F.):**

Come definito all'art.21 del R.E.

**14. Superficie territoriale (S.T.):**

come definito all'art.22 del R.E.

**15. Rapporto di copertura(R.C.):**

come definito all'art.23 del R.E.

**16. Indice di utilizzazione fondiario (U.f.):**

come definito all'art.24 del R.E.

**17. Indice di utilizzazione territoriale (U.t.):**

come definito all'art.25 del R.E.

### **18. Sagoma limite del tetto**

è considerata tale la figura geometrica costruita mediante il prolungamento dei muri perimetrali sui quali appoggiano i lati a quota inferiore della falda del tetto di cm 50 oltre l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale sui quali si impostano le falde di copertura con una pendenza massima di 27°.

Dovranno risultare sempre interni a tale inviluppo il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con quelle della facciata. Qualora le disposizioni della zona urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto l'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata come precedentemente specificato.

Eventuali sporti o parti aggettanti per non più di 120 cm in proiezione orizzontale dalle fronti sono sempre ammessi, così come i volumi dei vani scala e ascensori.

Per gli interventi volti al recupero dei sottotetti degli edifici esistenti sono ammesse le deroghe previste dalle norme di zona e dalla vigente legislazione.

### **19. Limite delle nuove edificazioni**

rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le parti esterne degli edifici e gli spazi pubblici o privati.

Laddove prescritto esso deve coincidere con la dimensione maggiore della sagoma dell'edificio. Negli interventi di sostituzione edilizia, di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, sulla linea del filo di fabbricazione devono essere collocate le fronti degli edifici che rappresentano almeno l'altezza media consentita nella zona o nell'area urbanistica; negli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, sulla linea di filo deve essere realizzata la medesima altezza dell'edificio preesistente, ferme restando le disposizioni di cui agli artt. 16,17 e 28.

### **20. Verde privato**

area privata di pertinenza della costruzione, sistemata a verde attrezzato, con presenze di alberature e arbusti, pavimentata. Si considera verde privato anche quello al di sotto del quale siano ricavate autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ad una quota non superiore di mt 1,60 e ricoperto da strato di terreno dello spessore minimo di cm 50 atto alla formazione del verde.

### **21. Parcheggio privato**

per parcheggio privato si intende lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art.9 della L.122/89 e quello per le nuove costruzioni previste dall'art.18 L.765/67 così come modificato dalla L.122/89.

Non sono compresi nella categoria "parcheggi privati" le attività definite all'art.11, sottoclasse t7.

### **22. Aree di pertinenza delle costruzioni**

sono le superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamenti di proprietà si farà riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento.

#### **ART.4 – PARAMETRI QUANTITATIVI DI TRASFORMAZIONE**

1. Il P.R.G.C. disciplina la quantità d'edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica (art.3, commi 1 e 2).
2. Tali parametri sono riferiti alla quantità di superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni metro quadrato d'area impegnata nel progetto.
3. Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G.C. o derivante da normative regionali e statali, valutare le quantità di edificazione non in metri quadrati di SUL bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato nel rispetto della definizione di cui al punto 12 dell'art.3.
4. Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assume il valore di 90 mc/ab ovvero quello di 30 mq/ab di SUL, ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'art.20 della L.R. 56/77, tali valori (90 mc/ab o 30 mq/ab di SUL) sono applicati al patrimonio edilizio riconducibile ad una tipologia residenziale, anche qualora in essa siano presenti o previste funzioni non residenziali consentite dal P.R.G.C. e con esso compatibili.
5. Non è possibile trasferire diritti edificatori tra lotti fondiari non contigui e appartenenti a zone urbanistiche differenti, ad eccezione dei trasferimenti consentiti nelle aree agricole e nei casi specifici puntualmente indicati nella normativa di zona.
6. Il rilascio di permessi a costruire singoli potrà avvenire esclusivamente su lotti contigui e appartenenti alla stessa zona urbanistica.

## **ART.5 – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

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

1. Il P.R.G.C. si attua mediante, denuncia di inizio attività (DIA), permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o attraverso strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Il P.R.G.C. individua per ogni area urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di interventi consentiti nelle rispettive Tabelle normative.

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

Il P.R.G.C. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite permesso a costruire o D.I.A. e quelle in cui il permesso a costruire è subordinato all'approvazione di S.U.E..

Ove non definite dal P.R.G.C., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione, (qualora il Comune intenda avvalersene) ai sensi dell'art.33, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77, senza che queste costituiscano variante al P.R.G.C.

Qualora si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, si deve intendere che i disposti normativi prevalgano su quelli grafici.

2. Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata o di concessioni convenzionate ex art.49 L.R. 56/77 (ove espressamente previsto dalla convenzione) devono essere cedute gratuitamente, o asservite all'uso pubblico, o, nei casi consentiti, monetizzate le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dal P.R.G.C. o, in assenza, dall'art.21 della L.R.56/77. Le aree per servizi ex art.21 L.R. 56/77 devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva e direzionale commerciale.

E' denominato monetizzazione il pagamento, da parte dell'operatore al Comune, di una somma di denaro a compenso per la mancata cessione gratuita al Comune stesso, totale o parziale, di superfici da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche in misura pari agli standard definiti dallo strumento urbanistico generale.

Il ricorso alla monetizzazione è consentito nei soli casi in cui essa dia luogo alla soddisfazione dell'interesse pubblico mediante una soluzione urbanistica più corretta rispetto alla cessione delle aree e comunque nei limiti e alle condizioni fissate dalle seguenti disposizioni.

Il ricorso alla monetizzazione non è consentito per gli spazi da destinare a parcheggi pubblici.

Per tutti gli altri interventi in cui sia prevista la cessione gratuita di aree a standard, affinché l'interesse pubblico alla monetizzazione possa essere ritenuto prevalente su quello alla cessione delle aree, deve sussistere almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che le aree da cedere gratuitamente risultino in concreto non utilizzabili o scarsamente idonee a costituire gli spazi e le attrezzature pubbliche, a causa della loro limitata dimensione o della loro localizzazione, o della loro conformazione;
- b) che la completa cessione delle aree dovute renda di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica dell'intervento o impedisca l'adeguato inserimento del medesimo nel contesto circostante;
- c) che le superfici di cui dovrebbe intervenire la cessione gratuita siano compromesse, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di piano, da preesistenze, da servitù, da impianti tecnologici o da altre realtà che ne limitino l'utilizzo quali spazi o attrezzature pubbliche.

Il ricorso alla monetizzazione può essere richiesto dall'operatore o imposto dal Comune; in ogni caso, il Comune verifica la sussistenza delle condizioni di applicabilità della monetizzazione fissate dalle presenti norme.

L'impiego della monetizzazione è deciso con esplicito provvedimento comunale (Deliberazione della Giunta Comunale), adeguatamente motivato con particolare riferimento a quanto stabilito dai precedenti commi; tale provvedimento determina e giustifica l'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione.

L'importo unitario da corrispondere a titolo di monetizzazione deve essere commisurato all'indennità d'espropriazione relativa all'area oggetto della mancata cessione, incrementata di una percentuale del 20%.

La mancata cessione delle aree per spazi ed attrezzature pubbliche in presenza del ricorso alla monetizzazione non dà luogo in alcun caso ad incremento delle possibilità edificatorie attribuite dagli strumenti urbanistici all'area oggetto di intervento in presenza della cessione.

3. Ove non espressamente previsto dalle Tabelle normative di zona, l'Amministrazione, in alternativa alla cessione gratuita e limitatamente ad aree per servizi di modesta entità (1.000 mq.), può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi, secondo valori che saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa, nei seguenti casi:
  - a) nei casi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto all'interno della zona centrale storica (art. 28) o di zone consolidate residenziali miste;
  - b) per interventi di demolizione e ricostruzione e nelle aree da trasformare all'interno della zona centrale storica;
  - c) per la realizzazione di servizi e di interventi di modesta entità per i quali non è interesse della pubblica Amministrazione acquisire aree di scarsa dimensione e rilievo urbanistico;
  - d) per gli interventi di sostituzione edilizia.

4. Ove previsto dalle norme specifiche per le singole zone o aree urbanistiche, la formazione di strumenti esecutivi può essere attuata anche mediante la formazione di più S.U.E.
- a) I S.U.E. pubblici e privati, richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio. Essi sono obbligatori solo nelle parti del territorio comunale espressamente indicate nelle tavole del P.R.G. e nelle N.T.A..
  - b) Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli di cui all'art.32 3° comma della L.R.56/77 e s.m.i..
  - c) Di norma il S.U.E. dovrà essere formato nelle aree normative di completamento e di nuovo impianto, oltre che nei casi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, per i casi previsti dall'apposita normativa di dettaglio.
  - d) I S.U.E. su aree di completamento e di nuovo impianto potranno modificare, nelle parti completamente libere da fabbricati:
    - i tracciati della viabilità secondaria interna esistente od indicata nella cartografia del P.R.G.C. per la ricerca della migliore soluzione di accessibilità a tutti i fabbricati in progetto;
    - la distribuzione planimetrica delle aree a servizi ricadenti all'interno dello strumento urbanistico esecutivo già indicate nella cartografia del P.R.G.C., mantenendone inalterata la quantità, anche nel caso in cui la capacità insediativa dello strumento esecutivo risultasse inferiore alle previsioni di P.R.G.C.;
    - le dimensioni e la distribuzione delle unità di intervento ove indicate.
  - e) Gli strumenti urbanistici esecutivi da redigersi su aree parzialmente o totalmente già edificate, potranno modificare:
    - i tracciati della viabilità secondaria interna, per la ricerca delle migliori soluzioni di accessibilità a tutti i fabbricati esistenti e/o in progetto;
    - la distribuzione planimetrica delle aree a servizi previsti nel P.R.G.C.
  - f) Nei S.U.E. e nei Permessi a Costruire ex art.49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m. e i., da formarsi per gli interventi edilizi residenziali, le singole quantità delle aree a servizi, ove quantitativamente non significative o non necessarie, possono confluire totalmente in uno o alcuni tipi di aree a servizi secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che le quantità risultanti corrispondano al complessivo standard urbanistico, fatti salvi i casi di monetizzazione
5. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 56/77 il Comune di Romano Canavese non è tenuto a formare il Programma Pluriennale d'Attuazione in quanto registra una popolazione inferiore ai diecimila abitanti.
6. Attuazione Diretta.  
Il P.R.G.C. si realizza, dove ammissibile, mediante attuazione diretta con il permesso a costruire o denuncia di inizio attività.

Per nuove costruzioni, ampliamenti e comunque per tutte le costruzioni che richiedono opere di fondazione e sostegno è vincolante specifica Relazione Geotecnica (ai sensi del D.M. 47 del 11/03/1988 – G.U. n. 187 del 01/06/1988). Devono essere rispettate, in tutti i casi previsti dalle stesse, le disposizioni vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.

7. Nell'attuazione d'insediamenti commerciali e direzionali la dismissione degli standard dovrà avvenire sulla base dei seguenti criteri :

a) attività direzionali e attività terziarie non normate dal D.Lgs 114/98: calcolati ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

b) attività normate dal D.Lgs 114/98: devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 18 del documento "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114" così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006" approvato con Del. C. C. n. 20 del 28/11/2006 a cui si rimanda integralmente.

In particolare, il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

<b>TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO</b>		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A 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	<b>FINO A 18000</b>	NCC = (N+N')x1,5 (***)
G-CC4	<b>OLTRE 18000</b>	
<p>(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.</p> <p>(**) 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.</p> <p>(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.</p> <p>N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.</p>		

## **ART.6 – STRUTTURA DISTRIBUTIVA DI COMMERCIO AL DETTAGLIO – ADEGUAMENTO ALLA L.R.28/99.**

1. Il P.R.G.C. del Comune di Romano Canavese si adegua al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 28/99 e alla D.C.R. 563-13414 del 29 Ottobre 1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" in attuazione del D.Lgs. 114/98 (di seguito denominato: Indirizzi e criteri), così come modificata dalla D. C. R. 347-42514/03, e dalla D. C. R. 59-10831/06.
2. In particolare, con Del. C. C. n. 20 del 28/11/2006 è stato approvato il documento "*Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114" così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006*" a cui si rimanda interamente.
3. Nell'ambito del territorio comunale si individuano, ai sensi dell'art.6 comma 5, del D.Lgs.114/98 e degli articoli 13 e 14 degli Indirizzi e criteri, le zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni (Tavola degli "Ambiti di insediamento commerciale"), e le tipologie distributive con esse compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d'uso "commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal P.R.G.C., dalla delibera di indirizzi e criteri, e della L.R.56/77 e s.m.i..
4. Le tipologie delle strutture distributive potenzialmente compatibili, sulla base della successiva tabella, con gli addensamenti e localizzazioni individuati sul territorio urbano di Romano Canavese sono da verificare con le prescrizioni e limitazioni relative alla tabella stessa e con le prescrizioni delle normative delle diverse zone urbanistiche, cui si rimanda.  
Vengono riconosciuti:

### **- Addensamento A1**

Sulla base di quanto previsto negli indirizzi e criteri urbanistico commerciali dalla Regione Piemonte appare possibile ed opportuno il riconoscimento dell'ambito territoriale definito dal P.R.G.C. come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della l.r. n. 56/77 s.m.i., quale **Addensamento Storico Rilevante A1.**

Tale ambito territoriale risulta identificato sotto la dicitura "**Addensamento A1**";

L'ambito precedentemente individuato risulta avere tutte le caratteristiche previste dall'art. 13, comma 3 lettera a) per il riconoscimento degli Addensamenti Storico Rilevanti A1: *"Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della l.r. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni. Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i comuni delimitano l'addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate"*.

#### - **Addensamenti A4**

Mentre non si ritiene sussistano le condizioni per un possibile riconoscimento di Addensamenti Commerciali Storici Secondari A2 e Urbano Forti A3 di cui alle lettere b) e c) del soprarichiamato comma ed articolo della D.C.R. regionale, risulta possibile ed opportuna l'individuazione di **n. 2 Addensamenti Commerciali urbani minori A4**.

Il comma 3 dell'art. 13 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. alla lettera d) fornisce infatti la seguente declaratoria per il possibile riconoscimento di tale tipologia di Addensamenti Commerciali: *"Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1., A.2. e A.3.. Gli addensamenti commerciali urbani minori o deboli sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro metropolitano, dei comuni polo e subpolo della rete primaria, dei comuni intermedi, turistici e minori, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconosciuti negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento. Per ciascun tipo di comune, gli addensamenti commerciali urbani minori sono riconoscibili attraverso i seguenti parametri orientativi"*.

Per i comuni intermedi quale Romano Canavese i criteri regionali prevedono questi parametri orientativi:

*1) la presenza di almeno n. 10 esercizi (parametro Q.4) cumulanti una superficie minima di vendita di mq. 250 (parametro F.4), ubicati, senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività paracommerciali ed assimilabili, lungo uno o due fronti di un tratto di via o piazza, la cui lunghezza si somma ed è espressa in 100 metri lineari (parametro P.4). Nel caso di insediamenti su un unico fronte di strada e/o piazza i parametri Q.4 ed F.4 sono dimezzati;*

*2) estensione possibile di m. 100 da computare oltre l'ultimo punto di vendita dell'addensamento (parametro E.4).*

*L'ordine di grandezza dei parametri P.4, Q.4, F.4 per il centro metropolitano, comuni polo e subpolo della rete primaria, nonché dei comuni intermedi s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. E' facoltà dei suddetti comuni derogare con relazione motivata ai propri parametri Q.4 ed F.4.*

Alla luce di quanto sopra esposto si individuano come Addensamenti Commerciali urbani minori A4:

**a) A4/1 Cascine**

Corrispondente all'ambito costituito da via Ponte Chiusella dal n. civico 57 al n. 134 e via Vialà n. 2, meglio identificato sotto la dicitura **Addensamento A4/1 Cascine**

La conformità di tale ambito con i parametri orientativi indicati dalla regione viene evidenziata nella seguente tabella:

<b>ADDENSAMENTO A.4/1 CASCINE - PARAMETRI</b>			
ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI	P A R A M E T R O	PARAMETRI REGIONE COMUNI INTERMEDI	PARAMETRI ASSUNTI PER IL COMUNE DI ROMANO CANAVESE
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 100	mt. 375
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 10	N. 9
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt. 100	mt. 0
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq. 250	mq. 490

**b) A4/2 Zona Sud**

Corrispondente all'ambito costituito da Viale Marconi dal n. civico 30 al n. 52 e via Contessa M. Bocca n. 1, meglio identificato sotto la dicitura **Addensamento A4/2 Zona Sud**.

La conformità di tale ambito con i parametri orientativi indicati dalla regione viene evidenziata nella seguente tabella:

<b>ADDENSAMENTO A.4/2 ZONA SUD - PARAMETRI</b>			
ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI	P A R A M E T R O	PARAMETRI REGIONE COMUNI INTERMEDI	PARAMETRI ASSUNTI PER IL COMUNE DI ROMANO CANAVESE
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE	P.4	mt. 100	mt. 415

STRADA E/O PIAZZA			
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N. 10	N. 10
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	mt. 100	mt. 0
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq. 250	mq. 776

Non sussistono sul territorio comunale le condizioni per il riconoscimento di Addensamenti Commerciali Extraurbani A5 di cui al comma 3 lettera e) dell'art. 13 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i..

#### - Localizzazioni Commerciali.

Sulla base del disposto dell'art. 14 della D.C.R. sopra richiamata le Localizzazioni Commerciali possono essere di 2 tipi: le Localizzazioni urbane non addensate L1 e le Localizzazioni urbano periferiche non addensate L2.

#### a) Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1

Il comma 4, alla lettera a) dell'art. 14 dei criteri urbanistico commerciali della regione fornisce i seguenti indirizzi per il riconoscimento di questa tipologia di localizzazioni: *"Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4., A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi"*

Per i comuni intermedi quale Romano Canavese i criteri regionali prevedono questi parametri orientativi:

*1) essere ubicate entro 500 m.di distanza stradale (parametro J.1) da un nucleo residenziale di almeno 1000 residenti (parametro X.1);*

*2) la numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di 500 m. (parametro Y.1);*

*2 bis) la dimensione massima della localizzazione non deve superare i 20.000 mq. (parametro M1), e si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

*L'ordine di grandezza del parametro X.1 s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. I comuni non hanno facoltà di modificare il valore di riduzione rispetto a quello indicato. I comuni non hanno facoltà di*

*limitare l'utilizzo del numero dei residenti ad un solo riconoscimento di localizzazione L.1, cioè il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale. I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, dandone giustificazione con relazione motivata, possono derogare di non più del 40 per cento i valori dei parametri Y.1 e J.1. Il parametro M.1 non è modificabile.*

Avvalendosi del disposto di cui al comma 2 lettera a) punto n. 3, si ritiene opportuno non procedere alla puntuale identificazione di alcuna specifica L1 stabilendo bensì i criteri per il possibile puntuale riconoscimento in sede di richiesta autorizzatoria.

Nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. sarà pertanto possibile procedere al puntuale riconoscimento di Localizzazioni Commerciali Urbane non Addensate L1 qualora l'area interessata risponda alla definizione riportata nel comma 4, lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. nonché rispetti integralmente tutti i parametri i seguenti parametri:

1) sia ubicata entro 500 m.di distanza stradale (parametro J.1) da un nucleo residenziale di almeno 1000 residenti (parametro X.1);

2) la numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di 500 m. (parametro Y.1);

2 bis) la dimensione massima della localizzazione non deve superare i 20.000 mq. (parametro M1), e si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **b) Localizzazioni Commerciali Urbano periferiche non addensate L.**

Sulla base delle scelte degli strumenti di pianificazione territoriale locali e degli indirizzi dell'Amministrazione non si individuano sul territorio aree che abbiano le caratteristiche per poter essere individuate come Localizzazioni Commerciali urbano periferiche non addensate L2 ai sensi del disposto di cui all'art. 14, comma 4, lettera b) dei criteri urbanistico commerciali della regione sulla *Compatibilità delle tipologie distributive con le zone di insediamento commerciale.*

La destinazione commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive. La tabella delle compatibilità che segue stabilisce le tipologie (per settore merceologico e per dimensione) compatibili per ciascuna zona.

**Tabella della compatibilità tipologico-funzionale  
da applicare nel Comune di Romano Canavese**

<b>TABELLA COMPATIBILITA'</b>				
TIPO DI COMUNE: COMUNI SUBPOLO DELLA RETE PRIMARIA, COMUNI INTERMEDI E COMUNI TURISTICI (NON COMPRESI NEI PRECEDENTI) CON MENO DI 10.000 ABITANTI				
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI
		A.1.	A.4.	L.1.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	NO	SI
M-SAM3	901-1500	NO	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	NO	SI
M-SE3	901-1500	NO	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO	SI (4)
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO	NO
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	SI (2)
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO
A1 = Addensamenti storici rilevanti				
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)				
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate				
NOTE:				
(2) Solo fino a mq. 3.000				
(4) Solo fino a mq. 1.800				

5. Ai sensi dell'art.24 della D.C.R. 563-13414 gli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni, purchè vi sia la destinazione d'uso commerciale da Piano Regolatore.

Le medie e grandi strutture sono consentite solo all'interno dei addensamenti e localizzazioni sulla base delle compatibilità espresse dalla precedente tabella e relative prescrizioni.

## **TITOLO II**

### **CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO**

#### **ART. 7 – CLASSI DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO**

1. Ai fini della disciplina e delle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio di cui all'art.13 L.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli successivi sono definite le classi delle attività e degli usi con esse compatibili.
2. Dette classi sono assegnate alle zone e alle aree urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale, così come indicato al TITOLO IV.
3. Per destinazione d'uso di un immobile esistente s'intende quella legittimamente in atto alla data d'adozione del Progetto Preliminare.
4. Sono ammessi riferimenti a date successive se oggetto di permessi edilizi maturati prima di tale data, ma aventi effetto sul territorio posteriormente alla medesima.
5. Nel caso non esistano attività in atto, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.
6. Ai soli fini della disciplina urbanistica degli interventi e delle aree s'intende "cambio di destinazione d'uso" il passaggio da una ad un'altra classe o tra quelle stabilite dalla L.R. 19/99. Resta inteso che le classi e le sottoclassi definite agli articoli successivi definiscono specificazione di quelle indicate dalla legge citata.
7. L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica non esaurisce ovviamente l'intero universo delle possibili attività che si potrebbe in futuro richiedere di insediare. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione Comunale è lasciata la facoltà di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

## **ART. 8 – CLASSE r: USI RESIDENZIALI**

1. Comprende la residenza di ogni tipo (permanente, a rotazione, economica popolare, signorile, di custodia legata ad impianti e ad attività varie, etc.).
2. Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza, come cantine, mansarde, autorimesse ai sensi della legge 122/89.

## **ART. 9 – CLASSE p: ATTIVITÀ PER LA PRODUZIONE DI BENI O SERVIZI**

1. Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:
  - **sottoclasse p.1:** attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione, ivi compreso anche l'artigianato produttivo. Riguardano la produzione sia di semilavorati che di beni finiti.  
Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici tipologicamente caratterizzati.
  - **sottoclasse p.2:** attività innovative per la produzione di tecnologie. Riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione dei processi produttivi. Tali attività si devono localizzare sia in aree ed edifici con tipologia industriale, sia in aree ed edifici con tipologia riconducibile a quella residenziale o per uffici; ciò significa che l'ammissibilità dell'attività dev'essere verificata in relazione alla funzione svolta e non alla tipologia edilizia;
  - **sottoclasse p.3:** attività artigianali per la produzione di servizi. Tali attività devono essere funzionalmente inseribili in un tessuto urbanistico residenziale, soprattutto ai pianterreni degli edifici o nei bassi fabbricati; esse sono rivolte al servizio delle persone, delle imprese, dei mezzi di trasporto, etc. Possono anche costituire spazi per la vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni prodotti in loco, per esposizioni ed immagazzinamento delle merci.
  - **sottoclasse p.4:** attività inerenti la produzione di beni a servizio di attività sportive, comprese le attrezzature e manufatti inerenti le attività sportive.  
Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici ed aree tipologicamente caratterizzati.

2. In ogni caso le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della legge 137 del 09/05/1997.

**ART. 10 – CLASSE tm: ATTIVITÀ TERZIARIE LEGATE AL TRAFFICO E AL DEPOSITO DELLE MERCI, ALLA MOBILITÀ IN GENERE.**

1. Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:
  - **sottoclasse tm 1:** attività rivolte alla produzione di servizi per imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci. Esse devono essere ubicate in aree ed edifici a tipologia produttiva con uso estensivo del suolo e possibilità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto;
  - **sottoclasse tm 2:** attività operanti nel medesimo settore delle precedenti tm 1, ma anche rivolte alle famiglie (autotrasportatori, corrieri, traslochi, depositi taxi, etc.). Esse devono essere caratterizzate da un minor consumo di spazio e minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture viarie.
2. All'interno della classe tm è escluso sia il commercio al dettaglio che quello all'ingrosso.
3. In ogni caso le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della legge 137 del 09/05/1997.

**ART.11 – CLASSE t: ATTIVITÀ TERZIARIE PER LA PRODUZIONE E L'EROGAZIONE DI SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO, PUBBLICI E PRIVATI.**

1. Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:
  - **sottoclasse t 1:** attività commerciali, comprendenti:
    - t1.1:** strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
    - t1.2:** strutture di vendita al dettaglio ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d), e), f) del D. Lgs n. 114/1998;
  - **sottoclasse t 2:** attività direzionali, amministrative, uffici etc., comprendenti:

- t2.1:** attività di livello funzionale elevato, per sedi principali di Enti pubblici o privati, di società creditizie ed assicurative, di imprese ed aziende, etc.;
  - t 2.2:** come t2.1, per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurazioni, sezioni Vigili Urbani, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari e turistiche, etc.
- **sottoclasse t 3:** attività turistico ricettive, comprendenti:
  - t 3.1:** attività di livello funzionale elevato, per alberghi, hotels, etc. di categorie superiori, eventualmente dotati di locali per congressi o per riunioni specializzate;
  - t 3.1.1.:** attività ricettive all'aperto e con caratteristiche anche assistenziali;
  - t 3.2:** attività di livello locale, prevalentemente ubicate in lotti a destinazione non specifica, per alberghi, pensioni, locande, ristoranti, etc.
- **sottoclasse t 4:** attività culturali, di ricerca, etc.;
- **sottoclasse t 5:** attività socio-assistenziali, sanitarie (pubbliche e private), per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, etc.);
- **sottoclasse t 6:** attività per lo spettacolo ed il tempo libero comprendenti:
  - t 6.1:** cinema, teatri, auditori, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo, scuole d'arte e di mestieri, attrezzature sportive ivi comprese le palestre per attività ricreativa non agonistica generalmente compatibili con tipologie edilizie residenziali;
  - t 6.2:** idem come t6.1, ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati, spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, picnic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale etc.);
- **sottoclasse t 7:** attività inerenti alle autorimesse ed ai parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico;
- **sottoclasse t 8:** attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici ed uffici direttamente connessi alla specifica normativa per la loro localizzazione ed esercizio.

4. Le attività comprese nella presente classe, qualora siano svolte dagli Enti Pubblici competenti per legge e siano site in parti del territorio a specifica destinazione (di cui agli articoli 43 e 44 seguenti), costituiscono servizi pubblici. In questi casi le aree occupate da dette attività sono computate negli standard di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

## **ART.12 – CLASSE e: ATTIVITÀ AGRICOLE, FORESTALI ED ESTRATTIVE**

1. Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- **sottoclasse e1:** attività per la produzione agricola estensiva, (seminativi, colture legnose specializzate, etc.);
- **sottoclasse e2:** attività per la produzione agricola intensiva (frutteti, vigneti, prati erborati, orti) e per attività floricole (all'aperto o in serre);
- **sottoclasse e3:** attività per gli usi forestali, necessari per il mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali;
- **sottoclasse e4:** attività di agriturismo finalizzate alla fruizione del paesaggio naturale nel tempo libero. Vengono ammesse come attività di supporto la ristorazione e quella ricettiva purchè limitata ai fruitori della vita campestre;
- **sottoclasse e5:** attività finalizzate alla lavorazione di materiali estrattivi per la produzione di cemento;
- **sottoclasse e6:** attività estrattive di cui alla Legge n.69 del 22/11/1978 ed s.m.i.

## **TITOLO III**

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

#### **ART. 13 – RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

1. In conformità a quanto previsto dal D.P.R. 06/06/2001 n.380 e s.m.i. e dall'art. 13 della L. U. R. 56/77 e s.m.i., negli articoli successivi sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G.C. nelle parti del territorio definite al successivo titolo IV.
2. Le definizioni fanno generalmente riferimento a quanto indicato dalla Circolare della Regione Piemonte n.5 del 27 Aprile 1984, ma prevalgono su di essa per le parti non coincidenti.
3. Ove non specificato dalle presenti definizioni le opere consentite per ogni tipo di intervento sono quelle previste nella Circolare citata P.G.R. 7/4/84, n. 5/SG/URB.
4. Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'ASL, valgono prescrizioni contenute nella presente normativa, debitamente integrata dal R.E. e dal Regolamento d'Igiene di Romano Canavese, e nelle fatti specie costituiscono specificazioni dei disposti del P.R.G.C..
5. Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal P.R.G.C. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo V delle presenti norme.
6. Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente Titolo III, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a permesso a costruire e/o D.I.A. purchè non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 o quelli individuati dal piano ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77.
7. Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G.C. abbia espressamente escluso tale possibilità, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi, non costituiscono variante del P.R.G.C. ai sensi del punto f) comma 6 art.17 L.R. 56/77.

8. Ove non diversamente previsto per particolari zone o aree urbanistiche ovvero da specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, gli interventi consentiti su edifici, o parte di essi, in cui siano presenti o si intendano mantenere attività in contrasto con quelle previste dalle relative Tabelle normative, sono limitati ai seguenti:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
- secondo le definizioni più avanti specificate e con le specificazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica.

#### **ART. 14 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

1. Sono definiti come "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;
2. Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:
  - il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione, la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
  - la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti;
  - la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
  - la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
  - la sostituzione di serramenti interni;
  - la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
  - la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
  - rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.

3. Per gli edifici industriali ed artigianali sono opere di manutenzione ordinaria quelle indicate dalla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977 n.1918, soggette a comunicazione obbligatoria.

#### **ART. 15 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

1. Sono definiti come “interventi di manutenzione straordinaria”, 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 gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso;
2. Sono inclusi nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, le seguenti opere:
  - a) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
    - riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate;
    - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal Piano del Colore o dal P.R.G.C. per ragioni di tutela ambientale);
    - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, la sostituzione, il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, il rifacimento di campi da gioco (laddove non vietati espressamente dal Piano del Colore o dal P.R.G.C. per ragioni di tutela ambientale);
  - b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:
    - sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; (attraverso la manutenzione straordinaria è ammessa la variazione delle pendenze dei tetti purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o una maggiore SUL utilizzabile);
    - sostituzione, rifacimento, realizzazione di locali per la installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, etc.;
    - realizzazione di locali igienici e cucine;
    - realizzazione di soppalchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;

- opere che portino ad un incremento del numero di unità immobiliari, purché consistano in lavori edilizi di modesta entità quali ad esempio: la apertura o chiusura di porte, la realizzazione o l'abbattimento di tramezzi senza alterare i caratteri tipologico-distributivi dell'edificio;
  - la formazione di intercapedini interrati;
  - la costruzione di autorimesse ex art. 9 della legge 122/90 nell'interrato di edifici esistenti o di loro pertinenza.
3. Gli interventi sono autorizzati anche per singole unità immobiliari e quando le opere da eseguirsi sono limitate a porzioni dell'edificio; nel caso in cui riguardino parti esterne determinanti per caratteristiche ambientali e d'insieme, gli interventi saranno autorizzati solo se estesi all'intero edificio avente caratteristiche omogenee.

#### **ART. 16 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RT, RC)**

1. Sono definiti come "interventi di restauro e di risanamento conservativo": gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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; questi interventi possono riguardare, oltre gli edifici che a norma dell'art.24, comma 4°, lettera a) della L.R. n.56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, anche gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni nell'organismo edilizio e/o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.
2. Sono inclusi negli interventi di restauro:
- consolidamento statico e ricostruzione alle quote e posizioni originarie delle strutture verticali e orizzontali esterne ed interne (solai, pilastri, muri portanti, solette di balcone, ballatoi, scale, fondazioni, coperture, etc.);
  - eliminazione delle eventuali sovrastrutture deturpanti o fabbricati aggiuntivi, al fine di consolidare e valorizzare gli elementi architettonici autentici originari, il tutto nello spirito di un funzionale riuso del complesso e nel rispetto dei caratteri ambientali;
  - restauro e ripristino di tutte le finiture esterne ed interne; qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio;

- realizzazione e demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri interni portanti, anche per l'eventuale aggregazione e/o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza modificare, l'impianto distributivo dell'edificio;
  - installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici; i relativi volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio nel rispetto delle dette prescrizioni.
3. Sono inclusi negli interventi di risanamento conservativo:
- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture mediante l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio;
  - ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora ciò non sia possibile, a causa delle condizioni di degrado, sono ammessi la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale;
  - modificazioni dell'assetto planimetrico anche con aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio e che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni;
  - aggregazioni e/o suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio;
  - modifiche dell'originario posizionamento degli elementi strutturali esclusivamente per il rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, illuminotecniche, igrotermiche, etc.) purchè esse non comportino alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative alla installazione degli impianti tecnologici e dei relativi volumi tecnici;
  - realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora non comportino aumento della superficie utile.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo potranno essere estesi sia ad un intero edificio che a parti di esso, potranno inoltre essere estesi all'area libera di pertinenza dell'edificio, nonché alle strutture in essa esistenti.
5. Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e del volume della costruzione originaria senza alterazioni planivolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.

6. Gli interventi di restauro riguardano edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro conservativo e devono tendere al ripristino dei caratteri tipologici originari.
7. Per entrambi gli interventi sono consentite modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, purchè la nuova destinazione sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
8. Per l'intervento di restauro, di norma è prescritto l'uso di materiali e tecnologie propri dell'assetto tipologico originario, nel ripristino e nella sostituzione di elementi strutturali o architettonici.
9. Per tutti gli edifici che il P.R.G.C. vincola a restauro o risanamento conservativo, la domanda di permesso a costruire deve essere corredata da elaborati grafici alla scala 1:50 a firma di un professionista abilitato e da una idonea documentazione fotografica, i quali documentino puntualmente gli interventi da effettuare sulle singole parti dell'edificio e quelle eventualmente da demolire; tale documentazione dovrà comprendere almeno i seguenti elaborati:
  - il rilievo dello stato di fatto;
  - l'evidenziazione (in giallo) delle parti che s'intendono demolire (sulla base del rilievo dello stato di fatto);
  - l'evidenziazione (in rosso) delle parti che s'intendono aggiungere;
  - tavola comparativa;
  - tavola di progetto.

#### **ART.17 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**

1. Sono definiti come "interventi di ristrutturazione edilizia" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, qualora l'edificio sia in condizioni di degrado e dissesto tali da non renderlo recuperabile, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono estesi ad un intero edificio o parte di esso.
4. Essi non sono ammessi negli edifici di interesse storico-artistico e negli edifici soggetti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 pure soggetti a vincoli particolari ai sensi di leggi speciali, nazionali o regionali.

#### **ART. 18 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

1. 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.
2. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di un S.U.E. ai sensi dell'art. 13 comma 4° della L. R. 56/77.

#### **ART. 19 – AMPLIAMENTO EDILIZIO (AE)**

1. Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi (eventualmente combinati con altri tipi di intervento) volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici lorde di solaio) di edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore di manica, realizzazione di bassi fabbricati, magazzini interrati, etc.
2. Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi ovvero superfici lorde di solaio) e le prescrizioni previste dal piano, dai suoi strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

#### **ART. 20 – DEMOLIZIONE (DE)**

1. Concerne in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione, gli edifici o parti di edifici esistenti.
2. La demolizione in via definitiva riguarda edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione per il recupero degli spazi relativi da sistemare a verde privato e parcheggio a meno di una espressa destinazione a spazio pubblico secondo le indicazioni di P.R.G.C.; in tale caso la demolizione è soggetta a permesso.

3. La demolizione di edifici finalizzata alla ricostruzione degli stessi si configura come intervento di Sostituzione Edilizia e pertanto valgono le prescrizioni relative a tale specifico intervento.

#### **ART. 21 – SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)**

1. Concerne gli interventi che prevedono la demolizione di edifici accompagnata da contestuale riedificazione, che non rientrano nella RE o RU. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto della S.U.L. edificata preesistente o degli indici delle aree normative se inferiori, e del vigente regolamento igienico-edilizio. L'intervento non dovrà alterare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio e pertanto non potrà configurarsi in nessun caso come intervento di ristrutturazione urbanistica.

Per i suddetti interventi di sostituzione edilizia valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Fatto salvo quanto previsto al successivo articolo relativo ai Centri Storici (CS), ove può essere ammessa la ricostruzione della volumetria preesistente, potranno prevedere l'integrale recupero della SUL esistente purchè attraverso la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo mediante il quale vengano reperite e dismesse nell'ambito della stessa zona di P.R.G.C. le aree di cui all'art.21 L.R. n. 57/77 e s.m.i. in relazione alla SUL che è stata oggetto demolizione e di successiva riedificazione e che ecceda quella ammessa dagli indici di zona.
- Nell'intervento di sostituzione edilizia, la demolizione finalizzata alla riedificazione, laddove ammessa, è da valutarsi unitariamente alla nuova costruzione ed il tutto è da assoggettare a permesso ed a preventivo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) nel caso in cui l'edificio da demolire e riedificare possa costituire un ambito di interesse pubblico per la viabilità sia veicolare che pedonale, al fine del miglioramento e riqualificazione del tessuto urbano, ovvero nei casi del precedente comma.

#### **ART. 22 – COMPLETAMENTO (CO)**

1. Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree residenziali parzialmente edificate o inedificate ma contigue ad aree residenziali esistenti. Tali interventi sono attuabili con S.U.E. ovvero con permesso di costruire anche convenzionato; quest'ultimo è ammesso qualora gli interventi

comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione che eccedano i semplici allacciamenti.

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

#### **ART. 23 – NUOVO IMPIANTO (NI)**

1. Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate disciplinate con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.
2. Di norma si attuano attraverso S.U.E..

**TITOLO IV**  
**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**  
**PRESCRIZIONI**

**ART. 24 – SUDDIVISIONE IN ZONE E IN AREE URBANISTICHE**

1. L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" e in "aree urbanistiche":
  - le zone urbanistiche sono individuate mediante un apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto e da una sigla composta da lettere maiuscole e numero romano (ad es. BR.III).
  - le aree urbanistiche rappresentano parti delle precedenti e sono individuate attraverso l'aggiunta di un'ulteriore numero arabo (ad es. BR. III/4) o di una lettera minuscola (ad es. SP/i).
2. Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree e/o zone urbanistiche diverse solo per uniformarli alle situazioni di assetto territoriale oggettivamente difformi dalle previsioni urbanistiche (fossi, bealere, recinzioni, muri esistenti, etc.). Qualora in assenza di tali modifiche si renda inattuabile la previsione di Piano e le varianti non comportino incrementi dell'area urbanistica, ricorrono le condizioni di cui all'art.17, 8° comma, lettera a) della L.R.56/77. Adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a S.U.E. ricadono nelle condizioni di cui all'art.17 - 8 comma - lettera c) della L.R.56/77.

**ART.25 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE**

1. Ai fini della classificazione prevista dal D.M. 1444/68, le zone urbanistiche sono così definite:
  - la zona CS è classificata di tipo "A";
  - le zone BR.I – BR.II – BR.III – BR.IV – D1 – D2 – TR – CR.I – TP – sono classificate di tipo "B";
  - le zone D.III – D.IV – E – CR.II – CR.III - sono classificate di tipo "C".
2. Le zone urbanistiche sono elencate nella tabella di seguito riportata.

## Classificazione delle Aree Urbanistiche

<b>A – AREA CENTRO STORICO</b>	
<b>CS</b>	insediamenti urbani nel Centro Storico
<b>B – AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA</b>	
<b>BR. I</b>	zone consolidate residenziali di recente edificazione
<b>BR. II</b>	zone consolidate residenziali di impianto unitario.
<b>BR. III</b>	zone consolidate residenziali
<b>BR. IV</b>	zone consolidate residenziali di impianto rurale in ambito urbano
<b>C – AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO</b>	
<b>CR.I</b>	Zone residenziali parzialmente consolidate
<b>CR.II</b>	zone residenziali di completamento
<b>CR.III</b>	Zone residenziali di nuovo impianto
<b>D – AREA A CARATTERE PRODUTTIVO</b>	
<b>D.I</b>	Zone consolidate a carattere produttivo
<b>D.II</b>	Zone consolidate ad attività miste artigianali e commerciali
<b>D.III</b>	Zone a carattere produttivo di nuovo impianto
<b>D.IV</b>	Zone destinate ad attività miste artigianali e commerciali di nuovo impianto
<b>D.V</b>	Zone produttive in aree agricole
<b>T – AREA A CARATTERE TURISTICO-RICETTIVO</b>	
<b>T</b>	Zona consolidata ad attività turistico ricettiva
<b>E – AREA AGRICOLA</b>	
<b>E</b>	Zona agricola
<b>F – AREA A SERVIZI</b>	
<b>SP</b>	Zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale: <b>SP/i</b> - Aree per l'istruzione <b>SP/a</b> - Aree per attrezzature di interesse comune. <b>SP/v</b> - Aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano il gioco e lo sport. <b>SP/p</b> - Aree per parcheggi pubblici.
<b>TP</b>	zone per attività pubbliche, private e di enti, di interesse collettivo:
<b>T – AREE DI TRASFORMAZIONE</b>	
<b>T</b>	zone di trasformazione

## **ART. 26 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE URBANISTICHE**

1. Ciascuna zona urbanistica comprende aree urbanistiche contraddistinte con numeri arabi. Le aree urbanistiche appartenenti alla medesima zona urbanistica sono trattate dai successivi articoli e tipi di intervento ammessi sono specificati nelle relative tabelle normative.
2. L'aggregazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è definita nelle specifiche Tabelle normative.
3. Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma contiene ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.
4. Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni contenute negli elaborati geologici relative alle aree interessate da nuovi insediamenti, che possano comportare limitazioni ai tipi di intervento edilizi, alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché subordinare la possibilità di intervento di realizzazione e collaudo delle opere pubbliche necessarie alla messa in sicurezza delle aree. Ai fini della determinazione della potenzialità di intervento espressa da ogni singola porzione di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza, ma anche la "classe di pericolosità", attribuita, controllando non solo le tavole di progetto, ma anche la "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (in ottemperanza all C.P.G.R. 8/5/1996, n.7/LAP)" di cui allo studio geologico tecnico allegato alle presenti N.T.A.
5. Successivamente, dovranno quindi essere verificate la modalità o le limitazioni d'uso corrispondenti alle prescrizioni di cui al successivo art. 53 che fanno riferimento agli elaborati geologici richiesti.
6. L'elenco completo delle aree urbanistiche è riportato nei Quadri Sinottici. Le dimensioni ivi riportate sono state misurate graficamente mediante strumento informatico e pertanto sono da considerarsi indicative, computate solo al fine della valutazione del dimensionamento del P.R.G.C..

## **ART. 27 – UTILIZZAZIONE E VALORE DELLE NORME**

1. Le norme da rispettare per ogni trasformazione edilizia urbanistica del territorio comunale ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e dell'art.48 della Legge Regionale 5dicembre 1977, n.56 e s.m.i., sono contenute negli articoli del presente Titolo IV e nell'allegato.
2. Esse si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e specifico. In particolare:
  - a) gli articoli compresi nei titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del piano;
  - b) gli articoli del presente Titolo IV contengono prescrizioni generali e puntuali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale;
  - c) le Tabelle normative contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica. Esse correlano, per ogni singola area urbanistica, le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità d'intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazioni d'uso rispetto a quelli esistenti alla data di adozione del progetto preliminare e le modalità d'intervento;
  - d) i Quadri Sinottici contenenti le aree urbanistiche comprende per ogni area urbanistica, informazioni quantitative proprie e prescrizioni urbanistiche specifiche. Queste ultime sono da considerarsi cogenti ed integranti le indicazioni normative contenute nel documento N.T.A. Tutti gli altri dati hanno valore indicativo; la dimensione delle aree, così come l'effettiva capacità edificatoria, dovranno essere oggetto di effettiva verifica all'atto della richiesta del permesso di costruire o di formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.
3. Dall'insieme dei documenti a), b), c), d), precedentemente citati derivano sostanzialmente regole riguardanti i seguenti dati di progetto:
  - le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
  - il dimensionamento degli interventi edilizi ed urbanistici;
  - i tipi di intervento ammessi;
  - gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
  - la modalità d'intervento.

Ognuno di essi è riferito alle aree libere, agli edifici esistenti e in progetto o a loro parti.

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

## **ART. 28 – PRESCRIZIONI PER LA ZONA CS – CENTRO STORICO.**

1. Sono le parti del territorio comunale definite come centro storico, secondo l'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., delimitate nelle tavole di Piano. Di tali porzioni di territorio il P.R.G.C. prevede la salvaguardia fisica morfologica e funzionale.
2. Nelle porzioni individuate secondo la succitata elencazione è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.
3. Nel Centro Storico il P.R.G.C. si attua con interventi diretti e con strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa pubblica e privata.
4. Alcune aree urbanistiche o porzioni di esse appartenenti alla zona CS ricadono in settori con moderate limitazioni urbanistiche (classe II). Per tali aree devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio prescritte al successivo art. 53., dalla allegata Relazione Geologico – Tecnica e dalle allegate Tabelle Normative.

### **28.1 - RIFERIMENTI A DISPOSTI LEGISLATIVI IN MERITO ALLA TUTELA ARCHITETTONICA E AMBIENTALE.**

In merito alla tutela architettonica ed ambientale sono puntualmente individuati con apposita simbologia tre categorie di immobili:

- a) gli immobili vincolati dal Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42.
- b) immobili (edifici e manufatti) segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per il rilascio del Permesso a Costruire su edifici compresi nelle categorie puntualmente individuate in cartografia valgono i disposti del 15° comma dell'Art.49 della L.R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli immobili reputati da P.R.G. di valore storico-artistico ai sensi dell'Art.24 1 comma, punti 1) e 2) della L.R. 56/77 oltre ad autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili oggetto di Decreto di vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42.

## **28.2 – TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO**

Sono ammessi gli interventi indicati dalle relative Tabelle Normative con le seguenti prescrizioni:

- a) Il Centro Storico può essere soggetto alla Formazione di Piani di Recupero (P.d.R) ai sensi degli artt.27 e segg. Legge 5/8/1978, n.457 e art.41 bis L.R. 56 del 5/12/1977 e successive modifiche e integrazioni.  
Il Centro Storico è individuato come zona di recupero.
- b) A mente dell'Art.28 L.R. 457/1978 e dell'art.41 bis L.R. 56/77, con apposite deliberazioni il Comune individuerà gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla formazione del P.d.R.
- c) In base all'art.30 L.457/1978 ed all'art.43 L.R.56/77 anche i privati possono presentare proposte di P.d.R., quando, come proprietari di immobili compresi nel P.d.R., in base all'imponibile catastale, rappresentino almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.
- d) Il P.d.R. dovrà disciplinare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia necessari al recupero degli immobili, dei complessi edilizi e degli isolati; è altresì ammessa la sostituzione edilizia mediante P.d.R. per quegli edifici che, non risultano coerenti per caratteri formali e dimensionali con quelli caratterizzanti l'impianto. I progetti che intendono attuare la sostituzione edilizia devono redigere specifico studio storico-congetturale atto a dimostrare l'incoerenza con gli elementi caratterizzanti la zona di appartenenza. In ogni caso non sono consentite costruzioni negli spazi liberi, sopraelevazioni o aumenti di spessore di manica, tranne che tale aumento non avvenga verso gli spazi di pertinenza privati (cortili) e non verso spazi pubblici.
- e) Il P.d.R. potrà indicare le parti di edifici da demolire e consentire lievi variazioni dell'altezza massima, per rimediare ad insufficiente altezza dei locali, quando queste producano riallineamenti di gronda.
- f) In presenza di Piano di Recupero è sempre e comunque consentito recuperare alla residenza ed alle altre destinazioni d'uso ammesse, gli spazi altrimenti destinati e compresi nei corpi principali degli edifici, anche in deroga agli indici di zona.

- g) In assenza di Piano di Recupero sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- h) In assenza di Piano di Recupero sono altresì sempre e comunque consentiti gli interventi di risanamento igienico-edilizio delle singole abitazioni, anche se comportano lievi variazioni di volume per rimediare ad insufficienti altezze dei locali esistenti solo quando queste producono riallineamenti di gronde. Inoltre al fine di permettere la realizzazione di interventi di risanamento igienico-edilizio o di abbattimento delle barriere architettoniche è assentibile un ampliamento una tantum di 25 mq di SUL.
- i) Per gli immobili e manufatti avente valore storico-artistico-documentario puntualmente segnalati nelle tavole di progetto valgono le prescrizioni e limitazioni ai tipi di intervento previsti al successivo Titolo VI.
- j) La dotazione minima dei servizi pubblici ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 è rispettata dal P.R.G.C. all'interno di tutto il territorio comunale; pertanto al fine di incentivare la riqualificazione del Centro Storico, non ne viene richiesto il reperimento diretto.

### **28.3 - MANTENIMENTO DEI CARATTERI AMBIENTALI E COMPOSITIVI DEGLI EDIFICI**

Al fine di garantire il mantenimento dei caratteri ambientali di impianto del Centro Storico si prescrive che:

- l'obbligo di mantenere l'attuale tessuto edilizio e urbanistico salvaguardando le tracce viarie, i fili di costruzione e le sagome degli edifici esistenti;
- viene richiesto inoltre il mantenimento dell'allineamento delle facciate degli edifici prospettanti verso spazi pubblici.

Ogni intervento edilizio su edifici esistenti o interventi di completamento edilizio compresi nel perimetro del CS dovrà garantire la tutela, il recupero e la riqualificazione dei manufatti tradizionali, nonché l'utilizzo di linguaggi compositivi caratteristici dell'edificazione preesistente, nonché materiali in grado di armonizzarsi con l'edificato circostante. In particolare si richiama quanto disposto dal Regolamento Edilizio di Romano Canavese e dal Piano del Colore vigenti.

#### **28.4 - SOTTOTETTI**

Per gli edifici esistenti alla data del 06/08/1998 è ammesso l'uso del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. In presenza di edifici terminati alla data di adozione del presente progetto di P.R.G.C., ma successivamente al 06/08/1998, il recupero del sottotetto a fini esclusivamente residenziali è subordinato all'ampliamento di unità immobiliari preesistenti, con esclusione di nuove autonome unità immobiliari.

#### **28.5 - RUSTICI E LOCALI ACCESSORI**

Per i manufatti edilizi esistenti anteriormente alla data del 01/09/1967 delimitati da tamponamenti (così come specificato nella circolare della Regione Piemonte 5/PET del 2003) individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale (ad esclusione dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato) sono ammessi interventi di recupero al solo scopo residenziale in applicazione della L.R. 19/03.

Ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L. R. 19/03 sono consentiti modesti innalzamenti delle altezze di colmo e gronda e comunque non superiori a 70 cm nel rispetto del decoro dei prospetti.

#### **28.6 - PARCHEGGI PERTINENZIALI**

La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L.122/89 è sempre ammessa.

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

Gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L.122/89 devono essere ricavati nei corpi interni dei lotti, ai piani terreni o in corpi addossati in modo organico agli edifici esistenti, qualora l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico.

#### **28.7 - CONDIZIONI PARTICOLARI E VINCOLI**

Area CR.III n. 0214b: tale area è collegata all'area CR.III n. 0214a, esterna al centro storico. Gli interventi su tali aree devono essere attuati contestualmente tramite unico S.U.E. In particolare, l'area CR.III n. 0214b

dovrà essere ceduta al Comune con finalità parcheggio pubblico a soddisfacimento del fabbisogno di servizi per l'intero S.U.E.

Area T n. 0000: per tale area, pur ricadente nel centro storico, si rimanda alle prescrizioni dell'art. 41 relativo alle zone consolidate ad attività turistico-ricettiva - T.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 28  
N.T.A

CENTRO STORICO

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI		
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO													
S.U.E.													

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** esistente

**Altezza massima:** esistente con singolo permesso di costruire ovvero 3 piani + sottotetto

**Indice fondiario di superficie:** esistente

## **ART. 29 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI RECENTE EDIFICAZIONE - BR. I**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse riguardano, di norma, tessuti edilizi multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, oltreché per i valori immobiliari consolidati, il P.R.G.C. non ritiene concretamente proponibile alcuna operazione di trasformazione urbana programmata.
2. Ai fini volumetrici, tali aree conservano la densità fondiaria esistente calcolata sulle aree di pertinenza esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, la quale non può essere modificata. Ai fini urbanistici esse conservano la capacità insediativa esistente.
3. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi che non comportino aumento di SUL e aumento della capacità insediativa esistente alla data di adozione del progetto preliminare.
4. E' sempre possibile l'utilizzazione a soli fini residenziali, in eccedenza degli indici della rispettiva area urbanistica, del sottotetto degli edifici esistenti in assenza di sopraelevazione sulla base dei seguenti criteri:
  - edifici realizzati entro il 6/8/98: il recupero è subordinato all'applicazione della L.R. 21/98;
  - edifici realizzati successivamente al 6/8/98 e prima della riadozione del P.R.G.C. Preliminare: il recupero è ammesso esclusivamente in presenza di diretto collegamento con l'unità immobiliare sottostante escludendo la formazione di nuove unità abitative autonome; la concessione edilizia è subordinata alla monetizzazione dei servizi pubblici dovuti al cambio di destinazione d'uso e all'individuazione all'interno del lotto di pertinenza di posti auto privati nella misura di 1mq/10 mc.
5. Qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc) anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art 47 delle N.T.A.
6. Le aree urbanistiche n. 0006 – 0015, al fine di razionalizzare la rete viaria, sono interessate dall'apertura di nuove strade o dall'ampliamento delle esistenti. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma art. 49 della L.R. 56/77 finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto.

7. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
8. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 29  
N.T.A

ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI RECENTE EDIFICAZIONE

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO					a				a				
S.U.E.						a, b, c							

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** esistente o quella prevista dal S.U.E. in caso di RU

**Altezza massima:** esistente ovvero 4 piani + sottotetto in caso di RU

**Indice fondiario di superficie:** vedi Quadri Sinottici

- a) Nel caso di interventi che riguardino interi edifici e non singole unità immobiliari, è richiesto il rispetto della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc).
- b) Viene richiesto l'adeguamento degli standards urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art. 21 L. R. 56/77; tali quantità sono monetizzate o ricavate in iterrato. In questo caso l'intervento è subordinato a concessione convenzionata (art. 49 comma 5° della L. R. 56/77).
- c) Possono essere previste anche attività comprese nelle sottoclassi t3.1 e t6.1.

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

### **ART.30 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO – BR.II.**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II riguardano parti del territorio residenziali edificate e di recente formazione, realizzate attraverso precedenti piani urbanistici esecutivi, lottizzazioni o comunque interventi che presentano caratteristiche unitarie. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato in cui il P.R.G.C. riconosce la necessità di realizzare ancora modesti ampliamenti edilizi dei manufatti esistenti.
2. Per le zone BR.II, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) viene riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del progetto preliminare (per le volumetrie, le superfici e le destinazioni d'uso riconosciute ai sensi della legge 47/1985). Qualora risultino vigenti (ancorché non realizzati in tutto o in parte) piani urbanistici esecutivi che definiscano norme diverse da quelle indicate dalle presenti (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) queste rimangono valide fino alla data di scadenza del S.U.E. Alla sua scadenza entreranno in vigore e prevarranno su ogni altra indicazione le norme del presente P.R.G.C.;
  - b) è sempre possibile l'utilizzazione a soli fini residenziali, in eccedenza degli indici della rispettiva area urbanistica, del sottotetto degli edifici esistenti in assenza di sopraelevazione sulla base dei seguenti criteri:
    - edifici realizzati entro il 6/8/98: il recupero è subordinato all'applicazione della L.R. 21/98;
    - edifici realizzati successivamente al 6/8/98 e prima della riadozione del P.R.G.C. Preliminare: il recupero è ammesso esclusivamente in presenza di diretto collegamento con l'unità immobiliare sottostante escludendo la formazione di nuove unità abitative autonome; la concessione edilizia è subordinata alla monetizzazione dei servizi pubblici dovuti al cambio di destinazione d'uso e all'individuazione all'interno del lotto di pertinenza di posti auto privati nella misura di 1mq/10 mc.
  - c) qualora assenti, o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle N.T.A.
3. Le aree urbanistiche n. 0019 – 0024 – 0027 - 0033, al fine di razionalizzare la rete viaria, sono interessate dall'apertura di nuove strade o dall'ampliamento delle esistenti. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, completamento e ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma art. 49 della

L.R. 56/77 finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto.

4. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C..
5. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 30  
N.T.A

ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO											
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO							a		a	b		
S.U.E.												

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** esistente ovvero quella prescritta dal S.U.E. vigente

**Altezza massima:** esistente ovvero quella prescritta dal S.U.E. vigente

**Indice fondiario di superficie:** vedi Quadri Sinottici

a) è richiesto il rispetto della L. 122/89 per il soddisfacimento del fabbisogno a parcheggi (1mq/10mc)

b) è richiesto il rispetto della L. 122/89 per il soddisfacimento del fabbisogno a parcheggi (1mq/10mc)  
e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera



destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

**ART. 31 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI–  
BR. III**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da un'edificazione compatta (composta prevalentemente da edifici in linea) consolidatasi nel tempo su un impianto di origine e tipologia rurale, in parte (o sostanzialmente) trasformato, o da edifici di tipo signorile su impianto sette-ottocentesco.
2. Per queste zone il P.R.G.C. individua generalmente l'esigenza di migliorare la qualità edilizia dei manufatti esistenti permettendo anche modesti completamenti compatibili con la densità edilizia di zona prevista dalla Tabella normativa.
3. Il P.R.G.C. si attua attraverso Permesso di costruire o DIA, ovvero ancora tramite concessione edilizia convenzionata (ai sensi del 5° comma, art. 49, L.R. 56/77) laddove espressamente indicato in cartografia.
4. Per le zone BR.III, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) l'edificazione avviene di norma nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dai Quadri sinottici per l'area urbanistica. E' tuttavia riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del progetto preliminare per le volumetrie o le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/85. Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è consentito un ampliamento, una tantum, del 20% della SUL residenziale esistente, fino al conseguimento di una SUL complessiva non superiore a mq. 230. Qualora tuttavia tale ampliamento, o una quota di esso, fosse già possibile applicando gli indici fondiari di superficie indicati nei Quadri Sinottici, l'ampliamento del 20% dovrà intendersi compreso, in tutto o in parte, nell'eventuale incremento determinato dall'indice fondiario. In ogni caso un incremento di 25 mq per ogni lotto è sempre ammesso anche in eccedenza ai limiti stabiliti qualora finalizzati a miglioramenti igienico-abitativi o per il superamento delle barriere architettoniche;
  - b) per tutti gli interventi di ampliamento, si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
  - c) è sempre possibile l'utilizzazione a soli fini residenziali, in eccedenza degli indici della rispettiva area urbanistica, del sottotetto degli edifici esistenti sulla base dei seguenti criteri:
    - utilizzando le prescrizioni della L.R. 21/98 se le dimensioni geometriche del sottotetto lo consentono;
    - sopraelevando la quota e l'inclinazione delle falde di copertura fino ad un massimo di 70 cm. affinché si raggiungano i requisiti minimi di

altezza per l'ottenimento dell'abitabilità. In questo caso le nuove superfici non potranno costituire una nuova ed autonoma unità immobiliare ma configurarsi come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata con una scala e con un'apertura diretta; inoltre la concessione edilizia è subordinata alla monetizzazione dei servizi pubblici dovuti al cambio di destinazione d'uso e all'individuazione all'interno del lotto di pertinenza di posti auto privati nella misura di 1mq/10 mc;

- d) per i manufatti edilizi esistenti anteriormente alla data del 01/09/1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale (ad esclusione dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato) sono ammessi interventi di recupero al solo scopo residenziale in applicazione della L.R. 19/03;
  - e) ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L. R. 19/03 sono consentiti modesti innalzamenti delle altezze di colmo e gronda e comunque non superiori a 70 cm nel rispetto del decoro dei prospetti;
  - f) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle N.T.A.
- 5. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C..
  - 6. Per le aree urbanistiche ricadenti in BR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.
  - 7. L'intervento in area BR III 0060 sarà sottoposto a permesso di costruire convenzionato

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 31 N.T.A	ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI
------------------	-------------------------------

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO							a		a	a			
S.U.E.													

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%  
**Tipologia edilizia:** esistente  
**Altezza massima:** esistente oppure 3 p.f.t. nel caso di CO  
**Indice fondiario di superficie:** vedi Quadri Sinottici

a) viene richiesto il rispetto della L. 122/89 per ciò che concerne la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/mc) e la sistemazione a verde di almeno il 20% della superficie fondiaria libera.

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

**ART. 32 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO RURALE IN AMBITO URBANO - BR. IV.**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV riguardano parti del territorio in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto a tipologia rurale, mantenente un'elevata integrità degli elementi edilizi e degli spazi privati ad essi asserviti. Il P.R.G.C. intende conservare tali caratteri recuperando il tessuto a funzioni essenzialmente residenziali.
2. Per le zone BR.IV, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) riconosciuto l'indice fondiario di superficie, non superiore a quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti, comunque destinate, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85. Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è consentito un ampliamento, una tantum, del 20% della SUL residenziale esistente, fino al conseguimento di una SUL complessiva non superiore a mq. 230 per ogni singolo lotto. Qualora tuttavia tale ampliamento, o una quota di esso, fosse già possibile applicando gli indici fondiari di superficie indicati nei Quadri Sinottici, l'ampliamento del 20% dovrà intendersi compreso, in tutto o in parte nell'eventuale incremento determinato dall'indice fondiario. In ogni caso un incremento di 25 mq per ogni lotto è sempre ammesso anche in eccedenza ai limiti stabiliti qualora finalizzati a miglioramenti igienico-abitativi;
  - b) sono di norma possibili interventi di:
    - ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico-edilizi esistenti;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - manutenzione;
  - c) per gli interventi di cui al punto precedente si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona;
  - d) è possibile l'utilizzazione della SUL del sottotetto di edifici esistenti, in applicazione della L.R. 21/98. Qualora la dimensione geometrica del sottotetto non consenta il suo recupero a fini residenziali è ammessa, al solo fine di ottenere un'altezza minima utile all'abitabilità, la sopraelevazione delle falde di copertura fino ad un massimo di 70 cm. purchè l'intervento sia esteso all'intera copertura del fabbricato e che sia verificato il raccordo e la connessione con eventuali fabbricati posti a cortina. In caso di sopraelevazione le superfici residenziali ricavate nel sottotetto non potranno costituire una nuova ed autonoma unità immobiliare ma configurarsi come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata con una scala e con un'apertura diretta; inoltre la concessione edilizia è subordinata alla

monetizzazione dei servizi pubblici dovuti al cambio di destinazione d'uso e all'individuazione all'interno del lotto di pertinenza di posti auto privati nella misura di 1mq/10 mc;

- e) per i manufatti edilizi esistenti anteriormente alla data del 01/09/67 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale (ad esclusione dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato) sono ammessi interventi di recupero al solo scopo residenziale in applicazione della L.R. 19/03;
  - f) ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L. R. 19/03 sono consentiti modesti innalzamenti delle altezze di colmo e gronda e comunque non superiori a 70 cm nel rispetto del decoro dei prospetti;
  - g) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle N.T.A.
3. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
4. Per le aree urbanistiche ricadenti in BR.IV valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 32 N.T.A	ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO RURALE IN AMBITO URBANO
------------------	--

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – TITOLO II NTA

<b>r</b>	<b>p.1</b>	<b>p.2</b>	<b>p.3</b>	<b>p.4</b>	<b>tm.1</b>	<b>tm.2</b>	<b>t1.1</b>	<b>t1.2</b>	<b>t2.1</b>	<b>t2.2</b>	<b>t3.1</b>	<b>t3.1.1</b>
<b>t3.2</b>	<b>t.4</b>	<b>t.5</b>	<b>t6.1</b>	<b>t6.2</b>	<b>t7</b>	<b>t8</b>	<b>e1</b>	<b>e2</b>	<b>e3</b>	<b>e4</b>	<b>e5</b>	<b>e6</b>

<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>TIPI DI INTERVENTO</b>												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO				<b>a</b>	<b>a</b>		<b>a</b>						
S.U.E.													

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** esistente

**Altezza massima:** esistente

**Indice fondiario di superficie:** vedi Quadri Sinottici

a) Nel caso l'intervento sia riferito ad un intero edificio e non a singole unità immobiliari, viene richiesto il rispetto della L. 122/89 per ciò che concerne la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 20% della superficie fondiaria libera

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

**Art. 33 – Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate –  
CR. I**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzate da una edificazione diffusa di recente formazione, costituita prevalentemente da edilizia isolata e priva di caratterizzazioni urbanistiche specifiche.
2. Per queste zone il P.R.G.C. individua generalmente la possibilità di consentire ampliamenti o completamenti per il miglioramento della qualità edilizia degli immobili attraverso Permesso di Costruire o DIA.
3. Per le zone CR.I, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalle Tabelle normative o dai Quadri sinottici per la zona o l'area urbanistica. Per gli interventi del tipo RC, RE, AE e SE è tuttavia riconosciuto, se superiore, l'indice fondiario esistente alla data di adozione del progetto preliminare (incluse le volumetrie e le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/1985). Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è consentito un ampliamento, una tantum, del 20% della SUL residenziale esistente, fino al conseguimento di una SUL complessiva non superiore a mq 230. Qualora tuttavia tale ampliamento, o una quota di esso, fosse già possibile applicando gli indici fondiari di superficie indicati nei Quadri Sinottici, l'ampliamento del 20% dovrà intendersi compreso, in tutto o in parte, nell'eventuale incremento determinato dall'indice fondiario. In ogni caso un incremento di 25 mq per ogni lotto è sempre ammesso anche in eccedenza ai limiti stabiliti qualora finalizzati a miglioramenti igienico-abitativi;
  - b) è possibile l'utilizzazione della SUL del sottotetto di edifici esistenti alla data di riadozione del Progetto Preliminare, in applicazione della L.R. 21/98. Qualora la dimensione geometrica del sottotetto non consenta il suo recupero a fini residenziali è ammessa, al solo fine di ottenere un'altezza minima utile all'abitabilità, la sopraelevazione delle falde di copertura fino ad un massimo di 70 cm.. In caso di sopraelevazione le superfici residenziali ricavate nel sottotetto non potranno costituire una nuova ed autonoma unità immobiliare ma configurarsi come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata con una scala e con un'apertura diretta;
  - c) Qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc) anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle N.T.A..

4. Le aree urbanistiche n. 0143 – 0147 – 0148 –0151 –0179 – 0183 – 0184 – 0185, al fine di razionalizzare la rete viaria, sono interessate dall'apertura di nuove strade o dall'ampliamento delle esistenti. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, ampliamento e completamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma art. 49 della L.R. 56/77 finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto.
5. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C..
6. Per le aree urbanistiche ricadenti in CR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.
7. Nell'area urbanistica n. 0099 l'altezza massima consentita è pari all'altezza esistente ovvero pari a max 2 piani fuori terra.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 33  
N.T.A

ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE CONSOLIDATE

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO							a, b		a, b	a, b			
S.U.E.						a, c							

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** isolata o a schiera

**Altezza massima:** esistente ovvero 3 piani + sottotetto

**Indice fondiario di superficie:** vedi Quadri Sinottici

- a) Nel caso di interventi relativi a un intero edificio e non a singole unità immobiliari, viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.
- b) In caso di intervento con concessione convenzionata, la concessione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del comma 5, art. 49 della LR 56/77 dovrà prevedere la concessione delle aree a viabilità indicate
- c) In caso di S.U.E. viene richiesto il reperimento di 7,5 mq/ab; è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere la monetizzazione di una quantità non superiore al 50%.



destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## **ART. 34 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – CR.II**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti del territorio inserite in ambiti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate quindi da significativi spazi interclusi non ancora edificati.
2. Per tali zone il P.R.G.C. intende consentire la conclusione del processo urbanizzativo dell'ambito urbano in cui sono inserite, anche al fine di agevolare la razionalizzazione della zona e/o il reperimento delle necessarie o mancanti dotazioni di servizi pubblici.
3. Per le zone CR.II si prescrive quanto segue:
  - a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalle Tabelle normative per la zona o per l'area urbanistica;
  - b) gli interventi consentiti per la trasformazione del suolo sono i seguenti:
    - completamento mediante nuova edificazione;
    - ampliamento di edifici;
    - ristrutturazione edilizia degli eventuali edifici esistenti;
  - c) consentita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 dovrà avvenire nel rispetto dei criteri e le quantità individuate dall'art. 47 delle presenti norme;
  - d) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima del 40% della superficie fondiaria libera, a meno di diverse prescrizioni cartografiche relative alle parti di lotto;
  - e) in assenza degli interventi di cui al precedente punto b) sono consentite le seguenti opere:
    - opere di recinzione a giorno dei fondi;
    - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
    - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole e/o orticole.
4. Le aree urbanistiche n. 0191 – 0201 - 0202, al fine di razionalizzare la rete viaria, sono interessate dall'apertura di nuove strade o dall'ampliamento delle esistenti. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, ampliamento e completamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma art. 49 della L.R. 56/77 finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto.

5. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
6. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in CR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.
7. Per tutte le zone CR.II, zone residenziali di completamento, l'altezza massima consentita è di 2 p.f.t. + sottotetto, ovvero 7,5 mt.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 34  
N.T.A

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO							a, b		a, b	a, b			
S.U.E.						a, c							

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** isolata o a schiera

**Altezza massima:** 3 p. f. t. + sottotetto

**Indice fondiario di superficie:** vedi Quadri Sinottici

- a) Nel caso di interventi relativi a un intero edificio e non a singole unità immobiliari, viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- b) Per le aree convenzionate l'intervento è subordinato alla stipula di una concessione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del comma 5, art. 49 della LR 56/77
- c) In caso di S.U.E. viene richiesto il reperimento di 7,5 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## **ART. 35 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO – CR.III**

1. La destinazione d'uso dell'area è Residenziale.
2. Sono considerate con la destinazione propria dell'area le seguenti destinazioni: commercio al dettaglio, uffici, ristoranti, bar, box-auto e depositi pertinenziali alla residenza.
3. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto. All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie. In questo caso il successivo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare sia la localizzazione che la dimensione. Sono ammesse deroghe alla localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie al fine di una migliore distribuzione dei lotti fondiari della viabilità interna al S.U.E., il tutto da concordarsi preventivamente con il competente assessorato comunale.
4. Nell'eventualità che le predette aree risultino superiori alle quantità previste dall'art.21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente reperita e messa a disposizione del Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area indicata in cartografia risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art.21 della LR. 56/77.
5. Per l'attuazione del piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., in ogni area urbanistica possono essere definiti dei sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida esteso all'intera area (urbanistica) effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa per almeno il 50% della capacità edificatoria totale dell'area. Tale progetto guida deve essere assunto dalla pubblica Amministrazione con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.
6. Qualora il Comune intenda avvalersi del Piano per l'edilizia economica e popolare, di cui all'art.41 della L.R. 56/77 e s.m.i., le aree necessarie per sopperire con fabbisogni di cui all'art.2 della L.10/77, dovranno essere prevalentemente reperite all'interno della zona CR.III per gli interventi di nuovo impianto. Nel caso il Comune non intenda avvalersi di tale possibilità gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CR.III sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedono la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto

previsto dagli artt.45 e 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.. All'interno delle zone CR.III potranno essere reperite aree sia per l'edilizia residenziale pubblica che convenzionata (anche ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge 10/77) nella misura che sarà definita in sede di redazione del S.U.E. o qualora il Comune decidesse di dotarsi di P.P.A. nella misura stabilita dal medesimo.

7. Per le zone CR.III valgono quindi le seguenti prescrizioni di carattere generale:

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

- devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti;
- deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq./10 mc.). Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla Legge purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo art. 47;
- le convenzioni del S.U.E. devono prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria indicate in cartografia (strade, fognature, illuminazione pubblica, allacciamenti elettrici, gas, telefono, luce elettrica). Il relativo costo è computabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione;

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

- sono consentite le coltivazioni agricole con il divieto di realizzare qualsiasi manufatto anche se per usi agricoli;
- possono essere realizzate recinzioni secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Romano Canavese.

8. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.

9. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in CR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

10. L'area urbanistica n.ro 0072 sarà attuata tramite permesso di costruire convenzionato finalizzato all'obbligo di realizzare l'accesso e le urbanizzazioni dei terreni dal confine est, verso il Comune di Strambino, su Viale Marconi.

11. Nelle aree urbanistiche n.ro 0208, 0209, 0221, l'altezza massima consentita è di 2 piani f.t. + sottotetto, ovvero 7,5 mt.

12. Per l'area urbanistica CR.III 0214, l'altezza massima consentita è di 2 p.f.t. + sottotetto, pari a 7,5 mt."

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 35  
N.T.A

ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO							a						
S.U.E.						c			c	d	b		

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** plurifamiliare, isolata o a schiera

**Altezza massima:** massimo 3 piani + sottotetto

**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri Sinottici

- a) questa tipologia di intervento va considerata nel caso in cui, su un progetto approvato di S.U.E., non sia stata esaurita la SUL dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.  
 b) viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq(10 mc)  
 c) l'intervento è consentito al termine di validità del S.U.E.  
 d) l'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di S.U.E., non siano stati completati uno o più lotti

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## **ART. 36 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE CONSOLIDATE A CARATTERE PRODUTTIVO – D.I**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica D.I riguardano parti del territorio a preminente destinazione produttiva, di carattere industriale e artigianale, classificabili come ambiti consolidati in cui risultino possibili ampliamenti dei fabbricati esistenti o lotti da completare.
2. Per tali zone il P.R.G.C. intende riconfermare le caratteristiche produttive consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività eventualmente già insediate ed i necessari completamenti con nuove attività.
3. Per le zone D.I valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) indice fondiario di superficie non superiore a 0,66 m./mq. Rapporto fondiario di copertura non superiore al 50%.
  - b) è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti, con ampliamenti necessari per impianti tecnologici e di depurazione, per servizi di carattere sociale e per il miglioramento dell'ambiente di lavoro, anche oltre il limite del rapporto di copertura previsto dalle tabelle fino alla concorrenza del 60% del rapporto di copertura riferito all'intera area fondiaria.
  - c) sono consentiti gli interventi previsti dalla Tabella Normativa;
  - d) gli interventi dovranno rispettare le seguenti distanze minime:
    - dai confini: si rimanda al successivo art. 50, comma 1, lettera a);
    - dalle sedi stradali: si rimanda al successivo art.49;
  - e) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota del 10% della SUL, destinata effettivamente ad ogni attività produttiva: un minimo di 80 mq. comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 200 mq. per unità produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona;
  - f) in caso di Sostituzione Edilizia i mix funzionali devono risultare conformi alla presente normativa di zona;
  - g) gli eventuali edifici residenziali, commerciali e terziari che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dal presente P.R.G.C., conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare. Su di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla Legge 122/89, possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc) anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle N.T.A.;

- i) gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento interno ed esterno (agli edifici esistenti), e Sostituzione Edilizia, sono ammessi mediante Permessi a Costruire. Il S.U.E è obbligatorio qualora l'area debba essere sottoposta a frazionamenti, che configurino una pluralità di lotti autonomi, in tal caso la superficie dell'intera area è da considerarsi territoriale.
- 4. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
- 5. Per tutte le aree urbanistiche comprese nelle zone D.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 36 N.T.A	ZONE CONSOLIDATEA A CARATTERE PRODUTTIVO
------------------	--

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO													
S.U.E.						a, b, c			a	a, b			

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%  
**Tipologia edilizia:** industriale (10,50 m)  
**Altezza massima:** esistente  
**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri Sinottici

- a) viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc)
- b) E' richiesta la piantumazione con alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria
- c) E' richiesto il reperimento degli standards ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 nella misura del 10% della superficie fondiaria libera

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## **ART. 37 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE CONSOLIDATE AD ATTIVITA' MISTE ARTIGIANALI E COMMERCIALI – D.II**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica D.II riguardano parti del territorio a preminente destinazione produttiva, di carattere artigianale e commerciale, classificabili come ambiti consolidati in cui risultino possibili ampliamenti dei fabbricati esistenti o lotti da completare.
2. Si attuano anche con S.U.E. in aree dove sussistono alcuni lotti liberi con possibilità di ampliamento nei limiti dei rapporti di copertura ammissibili; in esse sono anche ammesse, nella misura del 30% della SUL dell'intera area, attività terziarie per servizi tecnici ed amministrativi.
3. Per tali zone il P.R.G.C. intende riconfermare le caratteristiche artigianali e commerciali consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività eventualmente già insediate ed i necessari completamenti con nuove attività.
4. Per le zone D.II valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) indice fondiario di superficie non superiore a 0,50 mq./mq.. Rapporto fondiario di copertura non superiore al 50%;
  - b) è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti, con ampliamenti necessari per impianti tecnologici e di depurazione, per servizi di carattere sociale e per il miglioramento dell'ambiente di lavoro, anche oltre il limite del rapporto di copertura previsto dalle tabelle fino alla concorrenza del 60% del rapporto di copertura riferito all'intera area fondiaria;
  - c) sono consentiti gli interventi previsti dalla Tabella Normativa;
  - d) gli interventi dovranno rispettare le seguenti distanze minime:
    - dai confini: si rimanda al successivo art. 50, comma 1, lettera a);
    - dalle sedi stradali: si rimanda al successivo art.49;
  - e) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota del 10% della SUL, destinata effettivamente ad ogni attività produttiva: un minimo di 90 mq è comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 220 mq. per unità produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona. La destinazione terziaria è parzialmente consentita, ma deve essere direttamente correlata all'attività produttiva contenuta nel limite massimo del 40% della SUL;
  - f) in caso di sostituzione edilizia i mix funzionali devono risultare conformi alla presente normativa di zona;
  - g) gli eventuali edifici residenziali e terziari che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi,

qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dal presente P.R.G.C., conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare. Su di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla Legge 122/89, possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc) anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle N.T.A.
  - i) gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento interno ed esterno (agli edifici esistenti), e Sostituzione Edilizia, sono ammessi mediante Permessi a Costruire. Il S.U.E è obbligatorio qualora l'area debba essere sottoposta a frazionamenti, che configurino una pluralità di lotti autonomi, in tal caso la superficie dell'intera area è da considerarsi territoriale.
5. Le aree urbanistiche n. 0081 - 0094 - 0100 - 0107, al fine di razionalizzare la rete viaria, sono interessate dall'apertura di nuove strade o dall'ampliamento delle esistenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma art. 49 della L.R. 56/77 finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto.
  6. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
  7. Per tutte le aree urbanistiche comprese nelle zone D II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.
  8. Per la zona urbanistica D II 0078 si prescrive che l'attuazione avvenga tramite permesso di costruire convenzionato: in fase di attuazione infatti i proponenti si obbligano a realizzare una strada di servizio o svincolo dedicato per liberare l'accesso dalla strada provinciale.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 37 N.T.A	ZONE CONSOLIDATE AD ATTIVITA' MISTE ARTIGIANALI E COMMERCIALI
------------------	---

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO													
S.U.E.						a, b			a, b	a, b	a, b		

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%  
**Tipologia edilizia:** industriale e palazzina uffici  
**Altezza massima:** 3 p.f.t.  
**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri Sinottici

a) viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la piantumazione ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria

b) E' richiesto il reperimento richiesti dall'art. 6 delle presenti NTA

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## **ART. 38 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE A CARATTERE PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO – D. III**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica D. III riguardano parti del territorio per le quali si prescrive nuova edificazione di carattere prevalentemente produttivo mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi.
2. All'interno di tali parti di territorio, ove previsto dal P.R.G.C., sono anche indicate aree specifiche destinate a servizi, a nuove sedi viarie.
3. Al fine di facilitare l'attuazione del P.R.G.C. ed i rapporti fra le proprietà per l'attuazione degli interventi, in ogni area urbanistica possono essere definiti più ambiti di intervento (mai inferiori a 10.000 mq di ST), oggetto ciascuno di strumento urbanistico esecutivo, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.
4. L'indice territoriale di superficie non potrà essere superiore a 0,5 mq/mq; il rapporto di copertura e la SUL sono calcolati sulla superficie territoriale. Le quantità edificabili così determinate (SUL) sono concentrate sulle aree destinate dal S.U.E. a superficie fondiaria, fino a raggiungere comunque un rapporto fondiario di copertura non superiore al 50% delle medesime. La quantità complessiva di aree destinate a servizi non deve essere inferiore a quella disegnata e comunque inferiore al 25% della superficie territoriale. Le aree a servizi indicate possono subire ridistribuzioni in fase di predisposizione del S.U.E. In presenza di unità minime di intervento di cui al comma 3 del presente articolo, l'attuazione delle aree per servizi eventualmente individuate dal P.R.G.C. ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77, è realizzata per porzioni funzionali attribuite alla stesse.
5. All'interno di ogni strumento esecutivo e per il periodo della sua validità l'attività edificatoria può essere articolata e attuata con il permesso a costruire.
6. All'interno di tale zona urbanistica il Comune ha la facoltà di attuare Piani per Insediamenti Produttivi, di cui all'art.42 della L.R.56/77 e s.m.i.. Tale facoltà viene manifestata inserendo le aree interessate nel P.P.A., qualora il Comune decidesse di dotarsene. In caso contrario gli interventi di nuova edificazione previsti nelle zone D sono attuati mediante strumenti urbanistici di cui agli artt.43 e 44 della L.R. 56/77.
7. Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli artt.45 e 46 della L.R. 56/77.

8. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
9. Nell'ambito della zona a carattere produttivo di nuovo impianto D. III sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - e) Impianti industriali e artigianali;
  - f) Servizi tecnici ed amministrativi di attività industriali ed artigianali;
  - g) Depositi e magazzini;
  - h) Attività terziarie di servizio all'industria;
  - i) Impianti tecnologici;
  - j) Una sola abitazione ad azienda, con una superficie utile massima di mq 200,00 ad uso del custode o del titolare dell'azienda;
10. Gli interventi edificatori dovranno essere attuati mediante S.U.E. Con il S.U.E. dovrà essere individuata la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, nella misura massima del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata, che dovrà essere reperita all'interno delle stesse aree urbanistiche.
11. La SUL, ivi compresi i piani interrati non dovrà superare il rapporto 2:1 con l'area scoperta del lotto.
12. L'uso residenziale consentito, limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia, per una quota pari al 10% della SUL destinata effettivamente ad ogni attività produttiva. Un minimo di 80 mq è comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 200 mq per unità produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona.
13. In assenza di interventi di cui al precedente punto 10) sono consentite:
  - opere di recinzione a giorno dei fondi secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Romano Canavese;
  - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
  - le coltivazioni agricole con il divieto di realizzare qualsiasi manufatto anche per usi agricoli.
14. Il deposito di materiale a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di pezzi di recupero di autoveicoli sono vietati; è altresì vietata l'installazione di industrie insalubri di prima e seconda categoria a meno che venga prodotto parere favorevole dall'ASL competente.

15. Le realizzazioni di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti od una superficie eccedente i 40.000 mq, sono soggette alla preventiva autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 26. 5° comma della L.R. 56/77 ed s.m.i..
16. I nuovi insediamenti industriali devono essere attrezzati di impianti contro la produzione di inquinamento atmosferico ed acustico, nonché di impianto di trattamento per rifiuti solidi e liquidi, nel caso di attività moleste e nocive.
17. E' prescritto un arretramento di mt. 10,00 dai confini verso aree con diversa destinazione.
18. L'altezza massima dei fabbricati è di mt. 10,50 con esclusione delle attrezzature e vani tecnici strettamente indispensabili per la funzionalità dell'impianto produttivo.
19. La realizzazione di capannoni dotati di carroponete, o di edifici di notevole impegno costruttivo dovrà avvenire previa indagine geotecnica di dettaglio nel rispetto del D.M. 11/03/1988 e della Circolare P.G.R. del 18/05/1990 n. 11/PRE.
20. I singoli lotti industriali dovranno essere dotati di parcheggi privati nella quantità stabilita nell'articolo di dettaglio e comunque non in misura inferiore a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 ed s.m.i..
21. Non è ammessa la costruzione di locali interrati. La quota pavimento dei nuovi fabbricati dovrà trovarsi ad almeno mt. 0,50 oltre il piano di campagna attuale. Il terreno circostante le costruzioni dovrà essere sistemato in modo da allontanare le acque piovane in direzione degli impluvi naturali o costruiti in sede di S.U.E.
22. L'area urbanistica n. 0108 è, al fine di razionalizzare la rete viaria, interessata dall'apertura di nuove strade o dall'ampliamento delle esistenti. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma art. 49 della L.R. 56/77 finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto.
23. Per tutte le aree urbanistiche D.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente tabella normativa.
24. L'area urbanistica D III 0315 verrà attuata attraverso permesso di costruire convenzionato finalizzato all'acquisizione del tratto di strada, che interessa il lotto, da parte dell'Amministrazione Comunale, a seguito dei lavori di sistemazione dello stesso da parte del richiedente il permesso di costruire.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 38 N.T.A	ZONE AD ATTIVITA' MISTE ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO
------------------	--

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO											
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO												
S.U.E.						a			a	a	a	

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** industriale e palazzina uffici

**Altezza massima:** 10,5 m

**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri Sinottici

a) viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la piantumazione ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

**ART. 39 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ MISTE ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO– D. IV.**

1. La zona urbanistica D.IV riguarda una parte del territorio per la quale il piano prevede l'insediamento di attività miste artigianali, di produzione, di servizio e terziario commerciali.
2. Gli interventi di nuova edificazione previsti sono attuati mediante S.U.E. secondo le regole previste dalla Tabella normativa.
3. All'interno di tali parti di territorio sono indicate aree specifiche destinate a servizi pubblici, viabilità e fasce di rispetto da mantenere nella progettazione degli interventi.
4. Al fine di facilitare l'attuazione del P.R.G.C. e gli accordi fra la proprietà per l'attuazione degli interventi, nella zona urbanistica possono essere definiti più ambiti di intervento (mai inferiori a 2.000 mq di ST), oggetto ciascuno di strumento urbanistico esecutivo, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C..
5. All'interno di ogni strumento esecutivo e per il periodo della sua validità, l'attività può essere articolata per permessi a costruire.
6. Per le zone D. IV si prescrive inoltre quanto segue:
  - a) indice territoriale di superficie non superiore a 0,3 mq/mq. Le quantità edificabili così determinate (SUL) sono concentrate sulle aree destinate dal S.U.E. a superficie fondiaria, fino a raggiungere un rapporto fondiario di copertura non superiore al 50% della medesima. Il P.R.G.C. può individuare la viabilità e le aree per servizi pubblici (ai sensi dell'art.21, p.to 2) della L.R. 56/77. Le aree destinate a servizi possono tuttavia subire anche variazioni di forma o di ubicazione se lo strumento urbanistico esecutivo ne motiva e giustifica l'opportunità, ferma restando la quantità. In presenza di unità minime di intervento di cui al 4° comma del presente articolo, l'attuazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C. ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77, è realizzata per porzioni funzionali attribuite alle stesse;
  - b) gli interventi devono rispettare un mix funzionale contenuto dalle seguenti soglie dimensionali:
    - commercio e terziario: 50% massimo
    - produttivo artigianale: 50% minimo
    - destinazioni d'uso ammesse residenziali: 200 mq. per custode e proprietario o direttore per ogni attività produttiva di almeno 600 mq. di SUL. Per superfici inferiori la destinazione residenziale non è ammessa;

- c) per gli interventi di uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia, per una quota del 10% della SUL destinata effettivamente ad ogni attività produttiva: un minimo di 80 mq comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 200 mq per ogni azienda insediata di almeno 600 mq; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona;
  - d) gli interventi subordinati a S.U.E. devono reperire in loco gli standard di cui all'art.21 della L.R. 56/77 pari al 20% della superficie territoriale destinata ad attività artigianali e nella misura del 100% della SUL a destinazione terziaria. In presenza di attività commerciali di vendita al minuto regolamentate dal D.L.gs. 114/98 e dalla L.R. 28/99 dovranno garantire anche il soddisfacimento dei servizi calcolati sulla base dell'art.6, delle presenti N.T.A.;
  - e) sia in sede di permesso a costruire, sia in sede di S.U.E. dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:
    - dai confini: si rimanda al successivo art. 50 comma 1, lettera a);
    - mt. 10,00 dai cigli delle sedi stradali già previste in cartografia dal P.R.G.C., escluse quelle per le quali tale fascia è già stata dimensionata;
    - mt. 6,00 dai cigli delle ulteriori sedi stradali secondarie;
    - dalle sedi stradali: si rimanda al successivo articolo di riferimento;
  - f) In assenza di interventi di cui al punto b) sono consentite:
    - opere di recinzione a giorno dei fondi;
    - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
    - opere riguardanti le aree non edificate senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso del suolo, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole;
  - g) il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli sono vietati;
  - h) per i nuovi interventi è richiesto il soddisfacimento della legge 122/1989, ed è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc) anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 47 delle N.T.A.
7. L'area urbanistica n. 0109, al fine di razionalizzare la rete viaria, è interessata dall'apertura di nuove strade o dall'ampliamento delle esistenti. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5°

comma art. 49 della L.R. 56/77 finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto.

8. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
9. Per tutte le aree urbanistiche D.IV valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 39 N.T.A	ZONE AD ATTIVITA' MISTE ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO
------------------	--

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO											
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO												
S.U.E.						a			a	a	a	

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%  
**Tipologia edilizia:** industriale e palazzina uffici  
**Altezza massima:** 10,5 m  
**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri Sinottici

a) viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la piantumazione ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## **ART. 40 – ZONE PRODUTTIVE IN AREE AGRICOLE D.V**

1. Sono destinate all'esercizio dell'attività agricola; sono consentite principalmente abitazioni ed attrezzature necessarie alla attività agricole e precisamente:
  - abitazioni per i coltivatori e gli imprenditori agricoli;
  - stalle, porcilaie, edifici per allevamento;
  - silos, serbatoi idrici, magazzini per il prodotto del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre, costruzioni e attrezzature per la conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
  - costruzioni per l'artigianato di servizio all'agricoltura, riparazione e vendita di attrezzature e macchine per l'agricoltura;
  - attività agrituristiche.
2. Gli indici di edificabilità fondiaria sono riconducibili agli indici della zona agricola di base.
3. Le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc 1.500.
4. Il volume edificabile per le nuove abitazioni rurali va computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.
5. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui ai punti b), c) e d) del primo comma del presente articolo, le quali non devono superare il 50% della superficie del lotto su cui insistono; per la distanza dei fabbricati dai confini e la confrontanza valgono le norme generali. Per quanto riguarda le stalle, la loro distanza dalle abitazioni, dai confini delle aree residenziali e da qualsiasi costruzione di uso non agricolo, dovrà essere di almeno metri 20,00, la distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di metri 10,00 riducibile a metri 0,00 qualora intercorra un accordo con i proprietari confinanti, che deve essere stipulato con atto pubblico di vincolo, trascritto anche a favore del Comune, con il quale il confinante si obbliga a rispettare la distanza di metri 20,00, fatto salvo quanto prescritto dalla normativa di settore, per eventuali proprie future costruzioni (non destinate a stalle) da quella in progetto sul lotto adiacente.
6. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.
7. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alla coltura in atto o di progetto.

8. E' consentito il recupero degli edifici esistenti con interventi di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, salvaguardando le caratteristiche tipologiche, i materiali originari e valorizzando i caratteri ambientali, senza cambio di destinazione d'uso.
9. E' consentito il recupero delle strutture parzialmente chiuse dei fabbricati principali mediante la loro chiusura, senza l'obbligo del rispetto degli indici di utilizzazione di area richiesti per le nuove costruzioni.
10. L'area urbanistica n. 0112, al fine di razionalizzare la rete viaria, è interessata dall'apertura di nuove strade o dall'ampliamento delle esistenti. Gli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma art. 49 della L.R. 56/77 finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto.
11. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
12. Per tutte le aree urbanistiche appartenenti alla zona D.V valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente tabella normativa:

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 40 N.T.A	ZONE PRODUTTIVE IN AREA AGRICOLA
------------------	----------------------------------

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

Tabella formattata

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO											
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO												
S.U.E.						a			a	a	a	

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** industriale

**Altezza massima:** 10,5 m

**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri Sinottici

a) viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10 mc) e la piantumazione ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

#### **ART. 41 – ZONE CONSOLIDATE AD ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA T**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica T riguardano parti del territorio a prevalente destinazione turistico-ricettiva.
2. Il PRGC intende mantenere tale funzione e favorirne lo sviulppo compatibilmente con i caratteri tipologici propri dell'area entro cui tale zona ricade.
3. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologica-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
4. Per le zone T valgono prescrizioni di cui all'art. 28 oltreché quelle contenute nella seguente Tabella Normativa.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 41 N.T.A	ZONE CONSOLIDATE AD ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA
------------------	---

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO							a		a	a			
S.U.E.													

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** esistente

**Altezza massima:** esistente oppure 3 p.f.t. nel caso di CO

**Indice fondiario di superficie:** vedi Quadri Sinottici

a) viene richiesto il rispetto della L. 122/89 per ciò che concerne la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/mc) e la sistemazione a verde di almeno il 20% della superficie fondiaria libera.

 destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## **ART. 42 – PRESCRIZIONI PER LE AREE AGRICOLE – E**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica E riguardano parti del territorio generalmente inedificate dove sono in atto attività di tipo agricolo o forestale nonché attività improprie normate per una gestione transitoria dell'uso del suolo, che il P.R.G.C. intende mantenere.
2. Su tali aree valgono genericamente le seguenti prescrizioni, fermo restando le prescrizioni specifiche per l'area S.I.C. di cui al successivo articolo 56:
  - a) indice fondiario di superficie massimo per la costruzione di nuove residenze rurali in funzione delle colture in atto o in progetto nella azienda interessata pari a:
    - 0,06 mc/mq per terreni a colture protette in serie fisse;
    - 0,05 mc/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
    - 0,03 mc/mq per terreni a colture legnose specializzate;
    - 0,02 mc/mq per terreni a seminato ed a prato;
    - 0,01 mc/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ha/azienda);
    - 0,001 mcq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 170 mq di SUL per ogni azienda.

In ogni caso le dimensioni per la nuova residenza a servizio dell'azienda non devono superare nel complesso una SUL di 500 mq.

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

La SUL edificabile per le abitazioni rurali di cui sopra è computata per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

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

Nel computo della SUL edificabile non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui al successivo punto b), anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

Ai fini del computo delle quantità edificabili è ammessa l'utilizzazione di appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui o in parti agricole di comuni limitrofi.

L'edificio per residenza rurale non può comunque superare i 500 mq di SUL.

Ciascun appezzamento genera la capacità edificatoria relativa all'indice che gli è proprio secondo la coltura praticata o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria

sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire senza che essi costituiscano variante al P.R.G.C.

Il trasferimento dei volumi edificabili di cui sopra non è ammesso tra aziende diverse. Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove attrezzature e strutture di cui alla lettera b) del presente articolo i terreni la cui capacità produttiva sia già stata impegnata per dimensionare strutture e attrezzature rurali;

- b) è data la possibilità di costruire le infrastrutture, le strutture e le attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione, allevamento e commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento e caratteristiche riferite esclusivamente alle esigenze della singola azienda agricola.

Gli edifici o comunque le strutture a servizio dell'attività agricola sono realizzati con indice fondiario di superficie non superiore a 0,75 mq/mq e rapporto fondiario di copertura non superiore al 35%.

Il calcolo di detti indici è operato con riferimento ad area unitaria che pertanto costituisce la superficie fondiaria degli edifici e delle strutture di cui trattasi;

- c) la SUL edificabile destinata alla costruzione e all'ampliamento delle costruzioni rurali è oggetto di permesso di costruire esclusivamente a favore:

- degli imprenditori agricoli, ai sensi delle Leggi 153/75 e 352/76 e delle Leggi 27/75, 18/82, anche quali soci di cooperative;
- dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo, e cioè gli imprenditori di cui al punto precedente ed i salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- degli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi della Legge 63/78 e smi che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Il rilascio di permesso per gli interventi edificatori di qualunque tipo nella zona E è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

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

L'atto è trascritto a cura e spese del concessionario sul registro della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui sopra gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della L. 10/77.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei limiti della tabella normativa, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei

casi di morte, di invalidità, di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla LR 63/78 e smi.

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

3. Alcune aree agricole E ricadono sotto particolari vincoli come indicato nelle relative tavole progettuali:
  - a) area SIC – Palude di Romano
  - b) area collinare sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77
  - c) area sottoposta a vincolo paesistico ambientale ai sensi del D. Lgs 42/04  
Per tali zone vale quanto prescritti dai disposti legislativi citati e dalla normativa di settore.
4. Ogni intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso in edifici esistenti in contrasto con le disposizioni previste dal Piano di Assetto Idrogeologico di cui al successivo art. 55 e dell'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente piano, è vietato.
5. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologica-tecnica allegata al presente P.R.G.C..
6. Per le zone E valgono prescrizioni di cui all'art. 31 oltreché quelle contenute nella seguente Tabella Normativa.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 42 N.T.A	ZONE AGRICOLE
------------------	---------------

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO							a		a	a	a		
S.U.E.													

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** esistente

**Altezza massima:** 10,50 m, esistente oppure 2 p.f.t. nel caso di residenza

**Indice fondiario di superficie:** vedi art. 42, comma 2, punto a)

a) viene richiesto il rispetto della L. 122/89 per ciò che concerne la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

**ART. 43 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (ART.21 L.R. 56/77) – SP.**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica SP. Riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ai sensi dell'art.21 L.R.56/77.
2. Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge:
  - SP/i: aree per l'istruzione;
  - SP/a: aree per attrezzature di interesse comune;
  - SP/v: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport;
  - SP/p: aree per parcheggi pubblici.
3. Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'art.21 della L.R. 56/77 e dal P.R.G.C. le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo.
4. Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'art.21 L.R. 56/77. Entrambi i tipi di aree sono comprese anche fra quelle indicate topograficamente in cartografia.
5. Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP sono riservati in via principale alla Pubblica Amministrazione ed agli Enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede per dette aree: in questo caso l'intervento subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate da parte degli Enti.
6. Gli edifici esistenti su tali aree, se in contrasto con le destinazioni d'uso connesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purchè non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.
7. All'interno delle zone urbanistiche del tipo SP sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree SP/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
  - b) per le aree SP/a: attrezzature culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, etc.) per o spettacolo;
  - c) per le aree SP/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il commercio di vicinato, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti;
  - d) per le aree SP/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico, stazione autobus.
8. I cambi di destinazione d'uso all'interno di quelle previste ai precedenti punti a), b), c), d) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono per essere definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
9. Parimenti non sono prescritte le quantità parziali dei punti a), b), d) indicato all'art.21 della L.R.56/77.
10. Nel sottosuolo di sedimi pubblici (vie, piazze, giardini, etc.) possono essere reperiti parcheggi privati pertinenziali nel rispetto delle modalità e delle condizioni previste dall'art.9 della L.122/1989.
11. Nelle aree a servizio ubicate all'interno dei S.U.E. previsti cartograficamente dal P.R.G.C. possono trovare collocazione tutte le attrezzature di cui ai precedenti punti a), b), c), d).
12. Le quantità edificabili consentite nelle zone SP non sono specificate dal P.R.G.C., ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati. I cambi di destinazione d'uso fra le 5 classificazioni previste ai precedenti punti a), b), c), d) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però essere definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale. Parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a), b), c), d).
13. In mancanza di tali previsioni specifiche valgono invece le seguenti regole generali:
- a) le aree urbanistiche SP/i indicate in cartografia con apposita simbologia, relativo numero d'area e specifico dimensionamento nei Quadri sinottici non sono monetizzabili;
  - b) le parti di territorio comprese all'interno del S.U.E. e Concessioni convenzionate appositamente cartografate sulle tavole di P.R.G.C. e dimensionate nei Quadri sinottici non sono monetizzabili;

- c) le aree per servizi pubblici non cartografate ma da dismettere in attuazione di S.U.E. già appositamente perimetrati sulle tavole di P.R.G.C., sono in genere monetizzabili;
  - d) le aree per servizi pubblici da dismettere in attuazione di S.U.E. non perimetrati nelle tavole di P.R.G.C. ma richiesti dalle Tabelle normative per particolari interventi, sono in generale monetizzabili.
14. Il rispetto dei disposti dell'art.21 L.R. 56/77 è garantito dall'insieme delle prescrizioni cartografiche e normative costituenti il P.R.G.C..
  15. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
  16. Per le zone SP valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 43  
N.T.A

ZONE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A  
LIVELLO COMUNALE

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO							a		a	a			
S.U.E.							a		a	a	a		

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** nel rispetto delle norme e delle leggi di settore

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle norme e delle leggi di settore

**Altezza massima:** nel rispetto delle norme e delle leggi di settore.

**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri sinottici

a) viene richiesto il rispetto della L. 122/89 per ciò che concerne la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

**ART. 44 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE PER ATTIVITÀ PUBBLICHE, PRIVATE E DI ENTI, DI INTERESSE COLLETTIVO – TP.**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica TP riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina attività pubbliche, private o di enti che, pur ricoprendo un prevalente interesse collettivo non sono classificabili come standard (Art.21 e Art.22 L.R. 56/77). Il P.R.G.C. individua la zona TP/s: attrezzature sportive per il tempo libero e il gioco al coperto e all'aperto, comprensive di piazzole, parcheggi, strutture per la residenza di servizio e per la ristorazione.
2. Le aree del tipo TP non rientrano nel computo degli standard urbanistici ex art.21 della L.R.56/77; è comunque richiesta per tutte le attività di interesse pubblico insediabili la stipula di una convenzione tra operatore e Amministrazione Comunale finalizzata alla determinazione delle agevolazioni da applicare ai fruitori locali.
3. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
4. Per le zone TP valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa

<b>DENOMINAZIONE DI ZONA</b>	
Art. 44 N.T.A	ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ PUBBLICHE, PRIVATE E DI ENTI, DI INTERESSE COLLETTIVO

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO											
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO							a		a	a		
S.U.E.							a		a	a	a	

### PRESCRIZIONI


**Rapporto massimo di copertura:** nel rispetto delle norme e delle leggi di settore

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle norme e delle leggi di settore

**Altezza massima:** nel rispetto delle norme e delle leggi di settore.

**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri sinottici

a) viene richiesto il rispetto della L. 122/89 per ciò che concerne la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera

 destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## **ART. 45 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE DI TRASFORMAZIONE- TR**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica TR riguardano parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il PRGC prevede interventi di sostanziale ristrutturazione urbanistica o il recupero degli edifici esistenti per destinazioni prevalentemente residenziali o terziarie, a seconda di quanto sotto specificato per le singole aree urbanistiche.
2. Nelle aree oggetto del presente articolo il rilascio del permesso a costruire è di norma subordinato alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.
3. In fase transitoria, fatte salve le indicazioni di cui al comma 6°, in assenza delle trasformazioni previste dal P.R.G.C., sono ammessi sugli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare i seguenti interventi:
  - per le attività in contrasto con la zona TR, interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso;
  - per le attività coerenti con la zona TR sono consentiti interventi edilizi che comportino un ampliamento della SUL non superiore al 20% di quella esistente.
4. In presenza di S.U.E., per le aree urbanistiche 0220, 0224, 0228 - 0229 - 0230 - 0231 - 0111, per le quali il P.R.G.C prevede una trasformazione orientata alla residenza, valgono le seguenti prescrizioni:
  - devono essere rispettati i parametri urbanistici e le quantità edificabili previsti dai quadri sinottici;
  - al fine del computo degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L. R. 56/77 (da applicarsi nella misura di 25 mq/ab) è ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico e/o la monetizzazione di parte dei servizi;
  - al fine di garantire la trasformazione verso la destinazione residenziale, questa non può essere inferiore al 70%;
  - deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato di 1 mq/10 mc. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla Legge purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, risultino interrate come da definizione.
5. In presenza di S.U.E., per l'area urbanistica 0227, che il P.R.G.C. riconosce come area produttiva ma da orientarsi verso una trasformazione a terziario, valgono le seguenti prescrizioni:

- devono essere rispettati i parametri urbanistici e le quantità edificabili previsti dai quadri sinottici;
  - per ciò che concerne le destinazioni d'uso ammesse, si rimanda alla Tabella normativa che segue;
  - la dotazione di aree per attrezzature funzionali all'insediamento produttivo è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria di cui almeno il 5% destinata a parcheggio; non si potrà dar luogo alla monetizzazione e tali aree dovranno perciò insistere nella loro totalità sulla stessa area dell'impianto produttivo;
  - negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere condizionerà il rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti;
6. Per l'area urbanistica 0227 devono essere sempre rispettate le seguenti prescrizioni nel caso di insediamento di nuove attività, quando venga richiesta l'esecuzione di opere edilizie o nel caso di presentazione di denunce di inizio attività:
- ove si occupino soltanto parti di edifici preesistenti, anche con opere interne, l'intervento sarà sottoposto al solo controllo di ammissibilità, secondo le attività insediabili ai sensi della seguente Tabella normativa, sempre che le attività previste non siano comunque inquinanti dal punto di vista della produzione di sostanze, polveri, odori e rumori molesti per l'intorno abitato;
  - gli edifici facenti parte dell'impianto originale del complesso industriale sono inseriti tra i beni da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e smi. Inoltre nelle operazioni di frazionamento di tali edifici in frazioni ospitanti singole attività si dovrà porre attenzione a salvaguardare le modularità strutturali sia all'esterno che all'interno degli edifici al fine di non alterare la struttura architettonica originaria. In particolare per le operazioni sugli esterni e soprattutto nel caso di ampliamenti dovrà essere garantita la leggibilità dell'edificio preesistente;
  - in caso di destinazione d'uso produttiva, è ammessa la residenza nel caso di realizzazione di abitazioni del gestore o del custode con le seguenti limitazioni: singola abitazione fino a 200 mq di SUL per impianti fino a 3000 mq di superficie utile; fino a 2 abitazioni, per il gestore e per il custode, con SUL complessiva massima di 400 mq per impianti con superficie utile superiore a 3000 mq;
7. L'area urbanistica 0227 è inserita nell'Anagrafe dei Siti contaminati con codice regionale n. 1462 ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs 22/97 e smi, DM 471/99, D. Lgs 152/02. L'approvazione di progetti relativi a tale area risulta essere provinciale ai sensi della LR 42/00.

8. L'utilizzo delle aree urbanistiche ricadenti in tali zone è subordinato alla verifica delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al presente P.R.G.C.
9. Per le aree urbanistiche ricadenti in zona TR valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti tabelle normative.

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 45 N.T.A	ZONE DI TRASFORMAZIONE - aree n° 0228 - 0229 - 0230 - 0231 - 0111
------------------	--

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO													
S.U.E.					a	b	a		b	b			

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** plurifamiliari, isolata, a schiera o in linea

**Altezza massima:** 3 p. f. t. + sottotetto.

**Indice fondiario di superficie:** vedi Quadri sinottici

**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri sinottici

a) viene richiesto il rispetto della L. 122/89 per ciò che concerne la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera

b) il S.U.E. può prevedere il mantenimento o lo stralcio di edifici esistenti, qualora coerenti con l'organizzazione generale del medesimo e per la loro destinazione d'uso.

destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## DENOMINAZIONE DI ZONA

Art. 45  
N.T.A

ZONE DI TRASFORMAZIONE – area n° 0227

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE – TITOLO II NTA

r	p.1	p.2	p.3	p.4	tm.1	tm.2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1
t3.2	t.4	t.5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	e5	e6

MODALITA' DI INTERVENTO	TIPI DI INTERVENTO												
	MO	MS	RT	RC	RE	RU	AE	DE	SE	CO	NI	NC	
INIZIO ATTIVITA' PERMESSO								c					
S.U.E.					a, b	a, b	a, b		a, b	a, b			

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 35%

**Tipologia edilizia:** esistente o da individuarsi in sede di presentazione di S.U.E.

**Altezza massima:** da individuarsi in sede di presentazione di S.U.E.

**Indice fondiario di superficie:** vedi Quadri sinottici

**Indice territoriale di superficie:** vedi Quadri sinottici

- a) viene richiesto il rispetto della L. 122/89 per ciò che concerne la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera
- b) il S.U.E. deve prevedere il mantenimento degli edifici esistenti facenti parte dell'impianto originario
- c) è sempre condizionata al mantenimento degli edifici esistenti facenti parte dell'impianto originario



destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

## **ART. 46 – VINCOLI ALL’EDIFICAZIONE.**

Le prescrizioni di Piano sono sempre ed in ogni caso subordinate ai seguenti vincoli derivanti da leggi o regolamenti in vigore:

- vincolo sulla tutela del patrimonio artistico e storico e sulla protezione delle bellezze naturali (D.lvo n. 42 del 22/01/2004);
- vincolo cimiteriale (T.U. delle Leggi sanitarie 27/07/1934 n.1265 e s.m.i. – L.R. 56/77 e s.m.i.);
- vincolo di protezione dei nastri stradali(D.M. 01/04/1968 n. 1404);
- vincolo di protezione delle sponde dei laghi, di fiume, dei torrenti e canali di cui all’art.29 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- vincolo sui bei culturali ambientali di cui all’art.234 dell’art.24 della L.R.56/77 e s.m.i..

## **ART. 47 - PRESCRIZIONI PER LA COSTRUZIONE DELLE AUTORIMESSE PRIVATE, BASSI FABBRICATI PERTINENZIALI E TETTOIE, DEHORS.**

1. Gli interventi per la costruzione di autorimesse private comprese all’interno del Centro Storico sono così disciplinati:
  - a) la realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L.122/89 è sempre ammessa;
  - b) il rispetto dei disposti della L.122/89 è obbligatoriamente richiesto per i soli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L.122/89, devono essere ricavati in interrato, nei corpi interni dei lotti, ai piani terreni o in corpi addossati in modo organico agli edifici esistenti, qualora l’intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti l’alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico;
  - d) eventuali quote di parcheggio privato eccedenti le quantità previste dalla L.122/1989 possono essere realizzate solo in interrato;
  - e) per la realizzazione di box privati su edifici individuati a sensi dell’art.24 della L.R. 56/77 e del D.Lgs. 42/04 si rimanda al successivo comma 3.
2. Sulla parte restante del territorio comunale le autorimesse di uso privato possono essere realizzate:
  - a) nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata;
  - b) nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica.

3. Nel caso 2a) le autorimesse possono essere realizzate sia nello spazio al di sotto degli edifici principali, sia nei corpi edificati all'interno dei lotti, che nell'area libera di pertinenza dell'edificio stesso. Per gli edifici individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e del D.Lgs. 42/04 è ammessa la realizzazione di autorimesse private all'interno del corpo principale a condizione che siano ricavate in interrato, nei corpi edificati all'interno dei lotti o ai piani terreni qualora l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico.
4. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo, escluse dal computo della SUL (vedi art.18 del R.E.), deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario:
  - a) in interrato: in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89. Detti spazi destinati a parcheggio sono da considerarsi interrati anche quando ricorrano le seguenti condizioni: qualora emergano per non più di 1,20 mt al di sopra della quota di spiccato verso gli spazi pubblici e verso gli spazi privati, conteggiato a partire dall'estradosso della soletta di calpestio e il medesimo sia sistemato a verde con uno spessore di terreno non inferiore a 50 cm;
  - b) in superficie, al piano terra degli edifici principali: nelle nuove costruzioni la superficie a parcheggio è definita dal rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio è di mt 2,40; nei fabbricati esistenti è sempre possibile utilizzare SUL al piano terra per realizzare posti auto;
  - c) in superficie, all'interno del lotto fondiario: qualora siano realizzati in fabbricati a sé stanti ed emergenti per non più di 3,50 mt. misurato alla quota di colmo della copertura (tetto a falde) e non più di mt 3,00 misurato all'estradosso del solaio di copertura (tetto piano), in questo caso la superficie complessiva non deve eccedere i 30 mq per unità immobiliare.
5. Nel caso 2b) le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'art.9 della Legge 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche.
6. I bassi fabbricati pertinenziali e le tettoie (aperte almeno su tre lati) sono sempre consentiti all'interno delle superfici fondiarie in numero massimo di uno per lotto a condizione che siano contemporaneamente rispettate le seguenti condizioni:
  - a) estensione massima di 25 mq Tale superficie è da computarsi all'interno del rapporto di copertura espresso dall'area urbanistica;
  - b) altezza massima mt 3,50.

7. In presenza di pubblici esercizi, bar, ristoranti e simili sono ammesse strutture mobili chiuse e da dehors da destinarsi a tali attività, fino ad una superficie non superiore al 50% della SUL con un massimo di 100 mq, nel rispetto dei rapporti di copertura stabiliti dalle presenti N.T.A. per le rispettive zone urbanistiche.
8. Per quanto concerne l'insediamento ambientale dei dehors, le caratteristiche delle strutture ammesse in relazione alla zona urbana dell'inserimento e le procedure per il conseguimento dello specifico atto autorizzativo si rimanda al Regolamento Edilizio e al Piano del Colore.

## TITOLO V

### TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI E FERROVIARIE

#### ART. 48 – LA VIABILITÀ E I TRACCIATI FERROVIARI

1. Le tavole di progetto di cui all'art.2 delle presenti N.T.A. evidenziano i sedimi destinati a viabilità distinguendo le:
  - a) strade esistenti, indicate in grigio cioè prive di simbologia grafica. Il P.R.G.C. assegna a tale tipologia le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi aree di proprietà o di uso pubblico;
  - b) strade in progetto prescritte delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica sia che esse trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi. Per tali categorie di strade il P.R.G.C. indica le dimensioni delle sezioni stradali;
  - c) strade in progetto proposte, delle quali la posizione ed il tracciato sono consigliati, ma non hanno valore prescrittivi in quanto la loro realizzazione può essere attuata anche con differente soluzione da individuare a seguito di più approfonditi studi da effettuare in tempi successivi o in sede di redazione di S.U.E., nel rispetto dei loro punti di partenza e di arrivo. Anche per tali categorie di strade il P.R.G.C. indica le dimensioni delle sezioni stradali.
2. Nel caso di strade, o di tratti di strada, per le quali nella cartografia di piano non siano indicate (con apposita simbologia) modificazioni di tracciato o di allineamento, si deve far riferimento ad una dimensione di sezione pari a quella effettivamente esistente; nel caso di nuovi tracciati stradali si fa invece riferimento alla sezione riportata in cartografia.
3. Nel caso delle strade previste dal P.R.G.C. i tracciati indicati sulle planimetrie sono definiti solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto; in sede di progetto esecutivo le sedi stradali possono subire ragionevoli variazioni conseguenti alla conoscenza dettagliata dei suoli, fermo restando che dette variazioni devono essere contenute all'interno delle fasce di rispetto come sopra determinate. Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto è misurata dal ciglio effettivo di detta strada.
4. Conseguentemente alla modificazione del tracciato stradale nei limiti di cui al comma precedente, le zone urbanistiche esistenti da ambo i lati della strada

subiranno ampliamenti o riduzioni (formali e dimensionali) fino al ciglio stradale. Tutte le restanti previsioni urbanistiche (distanze, indici, etc.) fanno riferimento alla reale situazione così determinatasi.

5. La dimensione della superficie territoriale delle zone e delle aree urbanistiche misurata:
  - al netto delle strade esistenti (indicate in grigio, cioè prive di simbologia grafica nelle cartografie di piano) nel caso di interventi tramite concessione diretta. In tal caso la strada rimane nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della richiesta di intervento;
  - al lordo delle strade, o parte di esse, nel caso di interventi subordinati alla formazione prevista di S.U.E. o di concessioni convenzionate ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77. In tal caso la convenzione integrante il S.U.E. definirà lo stato di fatto e di diritto che regolerà il sedime stradale.
6. Tutte le strade veicolari a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola di ampiezza tale che possa inscrivere nella figura geometrica risultante, un cerchio di diametro non inferiore a mt 14.
7. Per quanto riguarda i tracciati ferroviari la cartografia riporta l'attuale tracciato ferroviario della linea Chivasso-Aosta, coincidente con la proprietà delle R.F.I.. Relativamente ad esso è prevista (anche se non segnato in cartografia) una fascia di rispetto di 30 mt da misurarsi secondo le modalità e con gli effetti indicati nel D.P.R. 11/07/1980 n 753.

## **ART. 49 – FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARI, CIMITERIALI E DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.**

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

Le fasce di rispetto indicate in cartografia, sono solo indicative in quanto in sede di richiesta di interventi strutturali dovrà essere verificata la distanza in base ad un rilievo specifico del sito.

### **a) Stradali**

1. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il P.R.G.C. ha adottato la classificazione delle strade prevista dall'art.2 del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.P.R. del 16 Dicembre 1992, n.425.
2. Nel rispetto dei disposti dell'Art.1 del D.P.R. del 26/04/1993, n.147 fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non potranno essere inferiori a:
  - 60 mt. per le strade di tipo A;
  - 40 mt. per le strade di tipo B;
  - 30 mt. per le strade di tipo C;
  - 20 mt. per le strade di tipo F;
  - 10 mt. per le strade di tipo F, ma a carattere vicinale.
3. Nel centro abitato, all'interno del Centro Storico, l'edificazione di fabbricati dovrà rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate nelle tavole di progetto.
4. Nella restante parte del centro abitato la nuova edificazione di fabbricati, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza) dovranno rispettare le seguenti condizioni:
  - aree di nuovo impianto (CRII - CRIII - DIII - DIV), minimo mt 6,00 ove non diversamente indicato graficamente sulle tavole di progetto o dai relativi S.U.E.;
  - aree consolidate e di trasformazione: minimo mt 5,00 ove non diversamente indicato in cartografia. Sono comunque consentite costruzioni a "filo stradale" nei casi in cui le caratteristiche della strada presentino già attualmente una prevalente e chiara caratteristica in questo senso e nel P.R.G.C. non ha inteso variarla.

5. Laddove le tavole di piano richiedano il rispetto di arretramenti, a tale indicazione deve essere assegnato valore di principio e non metrico, alla cui definizione esatta provvederanno i S.U.E. o i progetti edilizi.
6. Recinzioni: fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 5 mt. per le strade di tipo B, C ed F, mentre all'interno dei centri abitati è ammessa la costruzione in corrispondenza del ciglio marciapiede o stradale. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere un arretramento di mt 1,50 al fine di garantire la razionalizzazione dei percorsi pedonali nel centro abitato.
7. Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3 comma art.27 della L.R. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, impianti di distribuzione di carburante come specificato nel successivo art.52 delle presenti norme.
8. Per gli edifici esistenti siti nelle fasce di rispetto si rimanda al successivo art.52 delle presenti N.T.A..
9. Ad integrazione di quanto sopra, valgono le seguenti precisazioni:
  - strade non classificate e strade poderali esistenti o previste all'esterno dei centri abitati e non comprese nella classificazione di cui al precedente punto 1, si attribuisce una fascia di rispetto minima di mt.6,00;
  - strade al servizio di strumenti urbanistici esecutivi: per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi con il solo obbligo di rispetto dei limiti previsti dal Codice Civile e dal Regolamento Edilizio;
  - strade pedonali, a fondo cieco, private di uso pubblico: le condizioni di cui sopra costituiscono particolari usi della sede stradale o particolari stati giuridici che non incidono sulla morfologia degli spazi urbani. Per esse valgono le regole stabilite per le altre strade.

## **b) Strade esistenti, allineamenti e fili di costruzione**

1. I nuovi fili di fabbricazione, nelle aree edificate, relativi a nuovi edifici, ampliamenti e sostituzioni edilizie, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - se il sedime stradale è già dotato di marciapiedi, il filo delle nuove costruzioni seguirà l'allineamento in atto;
  - se il sedime stradale è privo di marciapiedi e/o presenta larghezza inferiore a mt 8,00, le nuove costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio stradale di almeno mt 5,00.
2. E' fatta salva la facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e del Consiglio Comunale per esigenze di decoro pubblico e per ragioni di sicurezza del traffico, di imporre leggere rettifiche agli allineamenti stradali anche se tale rettifica non è indicata in P.R.G.C..
3. La sistemazione di strade private, aperte al pubblico passaggio o comunque a servizio di più di un edificio, deve prevedere, salvo impossibilità documentate, una larghezza della carreggiata di almeno mt. 5,00 nel caso la larghezza in atto sia di dimensione inferiore ed i cigli della medesima strada non siano interessati da fili di costruzione esistente.

## **c) Ferroviarie**

Linea ferroviaria esistente. Per quanto riguarda la fascia di rispetto della ferrovia, lungo i tracciati delle linee esistenti è di norma vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo i disposti dell'art.49 del D.P.R. dell'11/ Luglio 1989, n.753. Gli interventi sopraccitati possono essere ammessi esclusivamente se autorizzati dall'Ente ferroviario. Gli edifici rurali esistenti nelle fasce di rispetto, ad uso residenziale e non, sono autorizzati ad aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per situazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare.

## **d) Cimiteriali**

Nella zona di rispetto del cimitero, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sono però ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali. La zona di rispetto è quella indicata graficamente sulle tavole di progetto e ripropone la

delimitazione contenuta nel PRGC adottato con D.C.C. n.33 del 19/03/1990.

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

Formattato: Non Evidenziato

Sono presenti sul territorio comunale di Romano Canavese pozzi o sorgenti collegati alla rete idrica dell'acquedotto pubblico. Dalla torre piezometrica collegata all'acquedotto pubblico si prescrive una fascia di inedificabilità assoluta di mt 50,00 di raggio, ed una zona di rispetto con un raggio di mt 200,00.

Le zone di rispetto dei pozzi del Civico acquedotto sono graficamente visualizzate nelle tavole di P.R.G.C..

In tali zone è esclusivamente consentito lo svolgimento delle normali operazioni colturali agricole ovvero la piantumazione di alberi a tutela e protezione dei pozzi fatti salvi eventuali divieti delle autorità sanitarie competenti alla concimazione dei terreni immediatamente adiacenti ai pozzi.

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

E' presente sul territorio comunale di Romano Canavese un impianto pubblico di depurazione. Viene imposta una fascia di rispetto di mt. 100,00 ai sensi del D.M. del 04/02/1977. (anche per nuovi depuratori privati).

#### ***g) Metanodotto***

Le tavole di indagine e di progetto riportano il tracciato del metanodotto interessante il territorio di Romano Canavese. Per quanto concerne le relative distanze di rispetto fornite dalle norme di legge e dai contratti di servitù, vista l'ampia casistica, dovrà essere contattata la società proprietaria preventivamente ad ogni intervento.

#### ***h) Linee elettriche aeree***

Ai fini della tutela degli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto sotto indicate, misurate su entrambi i lati dell'asse della linea, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. n.1062 del 21/06/1968 (Regolamento di esecuzione della Legge 13/12/1964 n. 1341, recante norme tecniche per la disciplina della costruzione ed esercizio di linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R. n.164 del 07/01/1964 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

L'ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee è la seguente:

- mt 6,00 per la tensione fino a 30 KV;
- mt 12,00 per la tensione oltre 30 KV sino a 70KV;
- mt 15,00 per la tensione oltre 70 KV sino a 150 KV;
- mt 20,00 per la tensione oltre 150 KV sino a 220KV;
- mt 30,00/40,00 per la tensione oltre 220KV.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti uffici degli enti gestori della tensione della linea e conseguentemente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo, da fornirsi a tale Ente solo ed unicamente come traduzione tecnica delle norme del precisato Regolamento di Esecuzione.

#### **ART. 50 – DISTANZE TRA I FABBRICATI E DEI MEDESIMI DAI CONFINI CHE NON COINCIDONO CON I CIGLI STRADALI – CONFRONTANZA.**

Distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà.

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

- a) mt 5,00 per gli edifici di tipo residenziale, terziario e per quelli ad essi assimilabili;
- b) mt 6,00 per gli edifici di tipo produttivo e per quelli di tipo commerciale, terziario.
- c) Tali prescrizioni possono essere derogate nei seguenti casi:

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

- negli interventi di sostituzione edilizia, qualora la sagoma preesistente faccia parte di un tessuto formalmente consolidato.

d) Sono ammesse le edificazioni in deroga alla distanza del confine ma a norma del Codice Civile, previo accordo scritto tra le parti. Qualora le condizioni ambientali lo richiedano l'Amministrazione pubblica può sempre chiedere l'edificazione "a confine" o "in linea", sia in sede di permesso di costruire che all'interno di S.U.E..

Formattati: Elenchi puntati e numerati

2. Per le autorimesse private e per gli edifici accessori espressamente indicati al precedente art. 47 la costruzione "a confine" deve rispettare le seguenti condizioni:
  - a) nel caso di confine con spazi pubblici l'estradosso della copertura non può superare mt 1,40;
  - b) nel caso di confine con spazi privati l'estradosso della copertura non può superare l'altezza massima di mt 3,00 per le coperture piane ed un'altezza massima del colmo di mt 3,50 per le coperture a falde inclinate.
3. Distanze minime tra fabbricati
  - a) Con riferimento ai disposti del D.M. n.1444/68, negli interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, purchè siano rispettate le distanze del Codice Civile;
  - b) in tutte le altre situazioni di ristrutturazione urbanistica, completamento o nuovo impianto, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12,00, mentre non si applica quando detto sviluppo risulti inferiore o uguale a mt 12,00; in tal caso infatti la distanza minima tra pareti di fabbricati di cui una finestrata ed una cieca si riduce a mt 8,00;
  - c) si assimila alla parete cieca vera e propria una parete di fabbricato qualsiasi quando su di essa si aprono esclusivamente delle luci o delle vedute che illuminano i soli locali di servizio (WC, bagni, cucinino, corridoi, scale) e la lunghezza della parete non supera i mt 12,00;
  - d) la distanza minima fra pareti cieche (note come muri d'ambito) è fissata in mt 5,00.
4. Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade
  - a) In assenza di indicazione specifica di P.R.G.C., nelle aree agricole (escluse quelle frazionali) debbono osservarsi nell'edificazione le seguenti distanze minime dai cigli stradali:
    - mt 30,00 dalle strade statali o provinciali con sede viabile maggiore di mt 10,50;
    - mt 20,00 dalle strade provinciali o comunali non comprese nella categoria precedente.
  - b) nelle aree agricole, dalla mezzeria di strade vicinali e private dovrà essere osservata una distanza di almeno mt 8,00 per la realizzazione di ogni manufatto;

- c) nelle altre aree, le distanze debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- mt 6,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt 7,00;
  - mt 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 10,50;
  - mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 10,50.

Se le distanze così calcolate sono inferiori all'altezza del fabbricato più alto, vengono maggiorate fino al raggiungimento della misura stessa;

- d) nelle strade già realizzate e caratterizzate da fabbricazioni lungo il filo stradale o da arretramenti inferiori a quelli indicati, al fine di conservare una caratteristica preesistente, i nuovi fabbricati dovranno di regola allinearsi con quelli esistenti;
- e) sono ammesse distanze inferiori rispetto a quelle sopradette nel caso di fabbricati oggetto di S.U.E. ovvero fronteggianti strade a fondo cieco (diametro minimo della piazzola di manovra a "cul de sac" mt 14,00) da valutarsi di volta in volta da parte del Comune.

## 5. Distanze delle recinzioni

- a) Le recinzioni dovranno distare mt 3,00 dal centro strada, fatto salvo quanto previsto dall'art. 49 lettera a) punto 6, per strade di qualunque larghezza esse siano. Nelle aree agricole dovranno distare mt 5,00 dalla mezzeria di strade vicinali e private;
- b) nelle strade già realizzate e caratterizzate da fabbricazioni lungo il filo stradale e da arretramenti inferiori a quelli indicati, al fine di conservare una caratteristica preesistente, le nuove recinzioni dovranno di regola allinearsi con quelle esistenti;
- c) dette distanze vanno obbligatoriamente osservate oltre che lungo le strade comunali anche lungo quelle private;
- d) le zone di arretramento dei fabbricati e recinzioni dai cigli stradali attuali, sono vincolate (fino ad allargamento del sedime stradale effettuato) a parcheggio pubblico;
- e) il proprietario dell'area di arretramento dovrà, a sue spese, sistemare e mantenere l'area come se fosse pubblica;
- f) nelle zone comprese all'interno della fascia fluviale "A" non sono ammesse recinzioni, mentre nella fascia fluviale "B" sono ammesse recinzioni, in rete metallica o in staccionata di legno, purchè semplicemente infisse nel terreno,
- g) in tutte le zone, con esclusione delle aree comprese in fascia fluviale di tipo "A" e "B", sono ammesse recinzioni con muri di cinta a parete piana, se a completamento di tratti esistenti o per particolari preesistenze ambientali.

6. Nel caso di costruzioni di bassi fabbricati da adibirsi a box-autorimessa la distanza minima degli stessi dai fabbricati residenziali insistenti sul lotto è fissata in mt 5 mentre la distanza minima fra box-autorimesse che si confrontano dal lato dell'accesso è fissata in mt 6. Viene fatto salvo quanto previsto per le distanze degli stessi box dai confini, strade, fabbricati non insistenti sul medesimo lotto di pertinenza.

**ART. 51 – UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.**

1. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la Pubblica Amministrazione.
2. Le suddette aree possono essere utilizzate dai proprietari, sempre a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:
  - a) formazione di parcheggi in superficie;
  - b) formazione di verde privato o consortile;
  - c) impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
  - d) chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
  - e) cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili.
3. Gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) ampliamenti di volume non superiori al 20% di edifici rurali, compresi nelle parti agricole ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
  - b) in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di SUL.
4. Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra possono essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione non possono essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal ciglio stradale, nelle parti del territorio vincolate a servizi, le sistemazioni di cui sopra devono risultare compatibili con le finalità pubbliche previste al precedente art.43 delle presenti N.T.A. (zona SP).
5. Gli interventi ricadenti nelle aree comprese nelle fasce di rispetto relative al tracciato ferroviario esistente e a quelle in previsione sono soggetti al rispetto dei vincoli di arretramento previsti dall'art.27, 4° comma, della L.R. 56/77 e della L.R.70/91, salvo deroghe concesse dagli enti competenti.

All'interno di tali fasce le ferrovie dello Stato potranno eseguire opere attinenti al servizio ferroviario solo qualora esse insistano su aree già di proprietà delle ferrovie stesse.

6. In conformità alle prescrizioni contenute nella D.G.R. n.48-29266 del 31/01/2000 è ammessa la localizzazione di distributori di carburante nelle fasce di rispetto stradali poste all'esterno del centro abitato della. In conformità al D.G.R. citato e nel rispetto dei regolamenti locali (D.C.C. n.25 del 28/04/1999) e leggi di settore, sono ammesse oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante sono ammesse attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio di piccoli ricambi di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, snake, tavola calda, etc.) con esclusione della residenza, il rapporto di copertura degli edifici (ivi comprese le tettoie o le pensiline) non deve superare il valore del 50%. E' ammessa la realizzazione di fabbricati per una superficie massima (SUL) di 300,00 mq e di altezza non superiore a mt 6,00. E' ammesso che il lotto fondiario di stretta pertinenza alle attività di distribuzione ecceda la fascia di rispetto stradale quando ciò risulti necessario per l'ottenimento delle superfici fondiarie minime richieste. All'interno del perimetro del centro abitato la localizzazione per trasferimento di distributori di carburante è ammessa solo nelle zone industriali e artigianali di nuovo impianto e completamento nel rispetto dei relativi parametri, nonché nelle aree a servizi delle medesime zone industriali.

## ART. 52 – FASCE DI RISPETTO DI FIUMI, TORRENTI E CANALI

1. Per tutti i torrenti e canali, indicati quali acque pubbliche, valgono i vincoli derivanti dall'applicazione delle leggi riguardanti:
  - a) fascia di rispetto delle acque pubbliche L.431/85;
  - b) fascia di rispetto dalle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art.29 L.R.56/77);
  - c) fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art.96 del T.U. sulle opere idrauliche ed art.90 D.P.R. 616/77, R.D. n.523 del 25/07/1904).
2. In applicazione della L. 431/85 e della L.R. 20/1989 si applica una fascia di rispetto ambientale di 150 mt nelle aree lungo i corsi d'acqua, come indicato in cartografia di P.R.G.C..
3. Ai sensi dell'art.29 della L.56/77 sui territori esterni al "perimetro dell'area urbana" si sono desunte le aree nelle quali è vietata ogni nuova edificazione secondo i criteri geomorfologici ed i criteri contenuti nella relazione geologica-tecnica:
  - mt 100 per i tratti non arginati
  - mt 25 per i tratti arginatiSui fabbricati esistenti e ricompresi in tale fascia sono comunque ammessi interventi edilizi in conformità alle prescrizioni di zona urbanistica e di classe di rischio geologico, escludendo gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto. E' esclusa la realizzazione di interrati e seminterrati. Tale fascia non si applica nei territori compresi all'interno del "Perimetro dell'area urbana", fatto salvo quanto precisato al successivo comma 6, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.
4. Si applica una fascia di inedificabilità (sono ammessi gli interventi di manutenzione e restauro conservativo) a tutte le acque ricadenti nell'elenco delle acque pubbliche ed a quelle su sedime demaniale o canale per un'estensione di mt. 25,00 nei territori compresi all'interno del "Perimetro dell'area urbana".
5. Il P.R.G.C., ai sensi del 4° comma dell'Art. 29 L.R. 56/77, rimanda alle prescrizioni geologiche e geotecniche presenti sulle tavole di progetto, sugli Allegati Tecnici e nel successivo documento prescrittivo allegato alle presenti N.T.A.in merito alle prescrizioni geologiche-tecniche.
6. Le tavole di progetto riportano i limiti delle fasce fluviali che delimitano le zone A, B, e C desunte dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001, e si richiamano le relative norme per le prescrizioni eventualmente più restrittive. Nelle fasce di deflusso della piena (fascia A) e di esondazione (fascia B)

Formattato: Non Evidenziato

prevalgono le disposizioni, le prescrizioni e le limitazioni dettate dalle Norme di Attuazione dal citato P.A.I., fatte salve in ogni caso le eventuali disposizioni più restrittive contenute nella legislazione statale in vigore in materia di beni culturali e ambientali e di aree naturali protette, negli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale di livello regionale, provinciale o comunale ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i Piani Paesaggistici.

**ART. 53 IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA SOTTO L'ASPETTO GEOLOGICO, AREE DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA**

1. Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnica conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996- LR 5/12/77 e s.m.i. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologia intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazine urbanistica.
2. Sulla base di tali indicazioni sono state individuate le classi di idoneità riportate nelle tavole di progetto per cui valgono le prescrizioni geologico-tecniche ed i limiti ai tipi di intervento ammissibili secondo quanto previsto alla Relazione geologico-tecnica e alle schede di dettaglio allegate al presente PRGC e a cui si rimanda.

## **TITOLO VI**

### **BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

#### **ART. 54 – INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E TUTELA**

1. Ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il P.R.G.C. individua sul territorio comunale di Romano Canavese i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:
  - a) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico. In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui al D.lgs n. 42/04 e ivi comprese le pertinenze ambientali individuate e perimetrate ai sensi dello stesso;
  - b) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali e relative pertinenze, aventi valore storico-artistico, storico-documentario e ambientale ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77;
  - c) aree di interesse paesistico ambientale, quali le fasce fluviali e le aree boscate;
  - d) sito di Interesse Comunitario "PALUDE DI ROMANO CANAVESE".

All'interno del Centro Storico, per gli edifici e le aree segnalate ai sensi dei precedenti punti a), b) e c) valgono le prescrizioni dei successivi artt. 57 e 58; per i restanti edifici e aree del Centro Storico, valgono le prescrizioni di tutela definite nell'articolo di riferimento.

2. Per tutti i beni segnalati ai sensi del D.lgs n. 42/04 e all'art. 24 della L.R. 56/77 di cui ai precedenti punti a), b) e c), puntualmente individuati nelle tavole di piano, qualora eccedenti la manutenzione straordinaria, devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione. In particolare è fatto obbligo di presentare all'interno degli elaborati di progetto la documentazione di rilievo previsto dall'art. 7 lettera j del R.E.
3. Il bene segnalato al punto d) del presente articolo al comma 1 è stato individuato come Sito di Interesse Comunitario dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 419-14905 del 29 novembre 1996, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" del 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche in attuazione del Progetto Bioitaly del Ministero dell'Ambiente ed è inserito nella Rete Ecologica Regionale (RER).
4. L'apertura di nuove attività commerciali o il loro trasferimento in volumi esistenti di edifici ricompresi alle lettere a) e b) del primo comma, sono

limitati ad esercizi di vicinato (150 mq di vendita); gli interventi edilizi dovranno risultare compatibili con i manufatti vincolati e/o segnalati, garantendone la contestuale salvaguardia e valorizzazione nel rispetto delle finalità indicate all'art. 6 del D.Lgs 114/98.

5. Gli interventi edilizi sugli immobili ai precedenti punti a), b) e c) sono ammessi in coerenza a quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche con i limiti ai successivi 47 e 48.
6. Gli interventi sull'area di cui al punto d) sono da verificarsi obbligatoriamente con l'Ente Regionale.
7. I S.U.E. che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo, seguono le procedure di cui all' 8° comma dell'art. 40 e dell'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

**ART. 55 – MONUMENTI ISOLATI E SINGOLI EDIFICI AVENTI VALORE  
STORICO/ARTISTICO O AMBIENTALE/DOCUMENTARIO.**

1. Per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o storico-documentario e puntualmente indicati sulle tavole di progetto si applicano le seguenti disposizioni:

a) Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.lgs n. 42/2004:

i. Per gli edifici di valore storico-artistico di cui al punto a) comma 1 dell'art. 54 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, secondo le modalità che seguono, integrative delle definizioni di cui agli artt. 14, 15 e 16 delle presenti norme:

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

ii. Le opere devono mirare al mantenimento e al recupero delle parti originali del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti eventualmente presenti, senza aumento di S.U.L., ad eccezione di quella consentita ai sensi dell'ultimo comma del precedente art. 15.

iii. Le destinazioni d'uso devono essere quelle consentite nelle aree o nelle zone urbanistiche di appartenenza e devono comunque essere coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

iv. Si ricorda che il rilascio della concessione relativa alle aree e agli immobili di cui al presente punto a) è subordinato al preventivo rilascio di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- autorizzazione regionale per gli edifici ricadenti all'interno di aree vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004.

b) Edifici di valore storico-artistico e storico-documentario:

- i. per gli edifici di valore storico-ambientale e documentario di cui al punto b) comma 1 dell'art. 56, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, (secondo le modalità indicate al punto a)), restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli artt. 13, 14 e 15 delle presenti norme;
- ii. nei casi e nei limiti previsti dal Piano è ammessa, all'interno della volumetria esistente, la realizzazione di nuove superfici lorde di solaio (ampliamenti interni, quali soppalchi, ecc..) purchè indipendenti dalla struttura principale dell'edificio;
- iii. sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (art. 17 delle N.T.A.) con l'obbligo di conservare in ogni caso le facciate esterne ed interne, nonché le coperture, scale, androni o altri elementi caratterizzanti il bene; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti. I materiali ammessi sono quelli coerenti con le caratteristiche originarie degli immobili segnalate dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77; si devono comunque rispettare i criteri indicati al precedente articolo di riferimento del CSA;
- iv. non sono consentiti interventi di ampliamento esterno e nuova costruzione se non in sede di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, disciplinati da una apposita convenzione che ne precisi le caratteristiche e le dimensioni; tali interventi possono comportare anche la parziale sostituzione degli opifici degradati o di loro parti, contestualmente al miglioramento delle caratteristiche edilizie ed igieniche delle aree di pertinenza o del contesto ambientale;
- v. per gli edifici o parti di essi che, pur compresi nell'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntuali sopra elencati, non risultino ad essi coerenti, devono essere previsti gli interventi atti a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene. Pertanto possono essere consentite le opere che concorrono al raggiungimento di tale obiettivo;
- vi. in particolare per gli edifici di valore storico-artistico, tutti gli interventi dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente tutore del vincolo;

## **ART. 56 – AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE.**

1. Le aree considerate di interesse paesistico-ambientale di cui alla lettera c) comma 1 del precedente art. 56, individuate dal P.R.G.C. sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti esecutivi, sia nel caso di singoli interventi sulle preesistenze con le specificazioni di cui ai successivi capoversi:

*a) Fasce dei corsi d'acqua:*

Le fasce dei corsi d'acqua individuati ai sensi della legge 431/85 per una profondità di mt 150,00 sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04; per le suddette aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzati all'uso pubblico del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, ecc.).

Gli interventi ammessi si riferiscono, di massima, ad operazioni da inserire in piani urbanistici esecutivi (all'interno dei quali deve essere garantita la continuità dei percorsi spondali), con la precipua finalità della tutela e del recupero delle aree spondali caratteristiche dei vari tratti dei principali corsi d'acqua. In tali fasce sono ammesse, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento interno (anche comportante incremento di SUL all'interno dell'edificio stesso) di edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni generali di piano e fatte salve le presenti norme relative ai singoli beni puntuali.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C. è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del D.lgs. 42/04.

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto al penultimo comma, art. 1 della L. 431/85 e della L.R. 20/89.

*b) Aree boscate*

Nelle aree boscate individuate come beni di interesse paesistico-ambientale e naturalistico, anche in riferimento alla L.R. 56/77, non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzate all'uso sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di punti

attrezzati, etc.) sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente.

I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale; sono esclusi capanni, ricoveri, chioschi, ecc., di altezza media superiore a mt 3,00.

Gli interventi sopra descritti sono attuati, di massima, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi o mediante piani tecnici esecutivi di cui all. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Eventuali diradamenti, ceduzioni, sostituzioni ed altri interventi colturali sul patrimonio arboreo esistente sono ammessi purchè in coerenza con le finalità di miglioramento dei boschi.

c) Pertinenze ambientali di nuclei e singoli edifici

Nelle aree di pertinenza di nuclei e singoli edifici individuate come beni di interesse paesistico-ambientale non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (opere di protezione idrogeologica, percorsi viari, spazi di sosta, punti attrezzati, etc.), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del tipico paesaggio agrario, di cui costituiscono significativa testimonianza.

2. Ogni intervento edilizio ammissibile dovrà essere realizzato con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento paesistico-ambientale: non sono ammesse coperture piane, o a falde inclinate con l'impiego di lamiera, fibrocemento e simili, serramenti metallici, rivestimenti in piastrelle.
3. Per gli interventi all'interno del Sito di Interesse Comunitario valgono le prescrizioni di cui al D.Lgs. 42/04 ex art. 142 ("Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale") e quelle di tutela definite negli articolo di riferimento di cui al Testo Unico sulla Tutela delle Aree Naturali e della Biodiversità della Regione Piemonte. Qualunque intervento comporta obbligatoriamente il diretto coinvolgimento dell'Ente Regionale. In particolare, nelle tavole di progetto, oltre al perimetro del SIC, viene riportato un secondo perimetro detto "*Proposta nuova perimetrazione SIC - area di salvaguardia*": tale area rappresenta una proposta di perimetrazione di tale SIC in fase di studio da parte della Regione Piemonte, non ancora vigente; tuttavia qualunque intervento insistente all'interno delle aree ricadenti in tale perimetrazione deve essere valutato non solo in sede Comunale ma con il diretto coinvolgimento dell'Ente Regionale di competenza.

## **TITOLO VII**

### **NORME DI DETTAGLIO**

#### **ART. 57 – NORME PER LA REALIZZAZIONE DI POZZI**

Nel territorio comunale è ammessa l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia. Le richieste dovranno essere corredate, oltre che dagli elaborati tecnici, da una relazione contenente la quantità massima d'acqua estraibile, ed i mezzi tecnici usati per l'estrazione. E' inoltre ammessa l'apertura di pozzi ad uso industriale; in questo caso, oltre a quanto richiesto al comma precedente, le domande dovranno essere corredate da uno studio idrogeologico della zona che dimostri il razionale utilizzo della/e falda/e, eseguito da un tecnico specializzato.

I manufatti contenenti le apparecchiature necessarie alla funzionalità degli impianti di interesse pubblico sono riconosciuti quali volumi tecnici e pertanto prescindono dalle destinazioni d'uso ammesse sulle aree dal P.R.G., dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

#### **ART. 58 – DEPOSITI E CAMPI DI STOCCAGGIO**

In tutto il territorio comunale è vietato realizzare campi di stoccaggio ovvero depositi all'aperto di manufatti di qualsiasi natura, carcasse, rottami, etc., salvo che si tratti di prodotti attinenti attività produttive funzionanti e depositati su aree di pertinenza.

#### **ART. 59 – PROTEZIONE CONTRO LA CADUTA DELLA NEVE DAGLI EDIFICI**

Tutte le nuove costruzioni devono prevedere adeguati paraneve sui tetti di copertura verso spazi pubblici. Tutte le costruzioni esistenti dovranno dotarsi di analoga protezione ogni qualvolta siano eseguiti interventi sulla copertura degli stessi.

#### **ART. 60 – ABBAINI**

Nel centro storico è ammessa la costruzione di nuovi abbaini nel rispetto dell'art. 39 punto 7 del Regolamento Edilizio. Nelle altre zone è ammessa la costruzione di abbaini sulle coperture degli edifici esistenti e di nuova costruzione solo per garantire i rapporti aeroilluminanti di legge nei sottotetti abitabili ed in applicazione della L.R. n. 21/98. In tali casi, gli abbaini dovranno avere una superficie illuminante massima di mq 1,60 e le caratteristiche costruttive ed estetiche dovranno uniformarsi a quelle dell'edificio. Quando vengono realizzati

più abbaini la distanza tra le pareti esterne degli stessi deve essere uguale o superiore a mt 2,80.

#### **ART. 61 – DISTRIBUTORE DI CARBURANTE**

E' consentita la permanenza dei distributori di carburante attualmente attivi ubicati all'interno del perimetro dell'abitato fino al cessare dell'attività in corso, purchè risultino conformi alle vigenti norme in materia. Quelli esistenti ubicati all'esterno del perimetro abitato, sono confermati fino a quando non risulteranno in contrasto con l'attuazione del Piano Regionale di razionalizzazione della rete di distributori di carburante. Nuovi distributori di carburante non sono ammessi all'interno dell'abitato, all'esterno saranno ammessi solo se previsti da predetto Piano Regionale.

#### **ART. 62 – IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Gli edifici per gli impianti tecnologici di modesta entità, quali le centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con semplice concessione, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda volumetrie, rapporto di copertura e distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli di cui ai Titoli V e VI delle presenti norme e delle fasce di rispetto cimiteriale.
2. La realizzazione di tralicci, supporti ed ogni altra struttura funzionale all'installazione di impianti d'antenna per la trasmissione e ricezione di emissioni elettromagnetiche non potranno essere localizzate in prossimità di aree densamente abitate e di aree sensibili e dovranno ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni, e in particolare con riferimento alla L.R. 19/04 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e alla Direttiva Tecnica approvata con D.G.R. 05/09/2005 n. 16 – 757.

#### **ART. 63 – DISMISSIONI DI AREE AD USO PUBBLICO**

In assenza di Piani Esecutivi, qualora si addivenga alla dismissione gratuita al Comune di spazi già destinati ad uso pubblico per la circolazione e la sosta o di altre aree già destinate a servizi, ma facenti ancora parte del lotto di proprietà, l'indice di fabbricabilità o di densità fondiaria può essere calcolato anche sull'area oggetto di dismissione.

## **TITOLO VIII**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **ART. 64 – GLI STRUMENTI URBANISTICI IN VIGORE E ADOTTATI**

1. Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi (parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso, etc.), gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art.32 L.R. 56/77 e s.m.i., adottati precedentemente alla data di adozione preliminare del P.R.G.C.; ovvero essi rimangono validi fino alla loro data di scadenza e pertanto è possibile portare a compimento quanto previsto dai S.U.E. anche qualora le previsioni risultino in difformità totale o parziale dalle prescrizioni della presente revisione del P.R.G.C. vigente; risulta altresì ammesso entro la scadenza dei S.U.E..
2. Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art.85 L.R.56/77, con le specificazioni dell'art.91 quinquies, 1° comma, lettera b, si intendono "aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali" le seguenti: BR.I – BR.II – BR.III – BR.IV – CR.I – CR.II – D.I – D.II – T.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'art.85, L.R.56/77.
4. Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie ed il permesso a costruire rilasciate in data antecedente alla adozione preliminare del P.R.G.C., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati.

#### **ART.65 – FACOLTÀ DI DEROGA**

Il permesso a costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L. 241/90.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed

esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

#### **ART.66 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE D'AREA.**

Per gli edifici preesistenti alla data di adozione della presente Revisione totale del P.R.G.C. ed in contrasto con le destinazioni di area previste dalle presenti N.T.A. e dalla cartografia di P.R.G.C. , sono applicabili le seguenti modalità di intervento:

##### **a) edifici residenziali**

Per gli edifici aventi destinazione residenziale sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, la ristrutturazione edilizia con ampliamenti eventualmente necessari per il miglioramento delle condizioni abitative ed igienico – sanitarie, non eccedenti i mq 25,00 di superficie utile. Qualora esistano strutture parzialmente chiuse facenti parte del fabbricato principale, detti ampliamenti potranno avvenire unicamente all'interno di tali strutture, la cui chiusura totale è consentita senza l'obbligo del rispetto degli indici di utilizzazione dell'area e con il pagamento degli oneri concessori.

##### **b) edifici destinati ad attività produttiva**

Sono consentiti interventi di manutenzione, opere interne ed adeguamenti tecnologici.

Agli edifici a destinazione artigianale e industriale esistenti in area impropria, non nocivi e molesti, che ospitano attività produttive ed artigianali operanti, possono essere concessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente, con un massimo di mq 500,00 di superficie utile lorda, in misura tale che la superficie coperta complessiva non sia superiore al 50% della superficie fondiaria.

Sono comunque consentiti, per le attività artigianali di modeste dimensioni, ampliamenti fino a mq 100,00, anche se eccedono la percentuale del 50% della superficie coperta, fatto salvo il rispetto della percentuale del 30% della superficie fondiaria. Nel caso in cui le opere o modifiche interne comportino aumento della superficie utile di calpestio, la superficie utile complessiva, inclusi gli eventuali piani interrati, non può superare l'indice fondiario di 1 mq/mq, fatta salva la verifica della superfici coperte.

Nel caso di cambiamento o cessazione di attività, la nuova utilizzazione degli impianti o la ristrutturazione degli edifici potrà essere consentita in presenza di un progetto unitario esteso all'intero impianto, purchè la nuova destinazione non sia incompatibile.

##### **c) edifici destinati ad attività terziarie**

Per gli edifici destinati ad attività terziarie esistenti in area impropria possono essere concessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ed ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente, fino ad un massimo di mq 250,00 di superficie utile

di calpestio in ampliamento in misura tale la superficie coperta risultante non sia superiore al 50% della superficie fondiaria.

**d) edifici destinati ad attività agricole**

Per gli edifici destinati ad attività agricole, per un periodo di 5 anni dall'approvazione delle presenti norme, possono essere concesse sistemazioni esterne ed interne ed ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta esistente, in misura tale che la superficie coperta complessiva non superi il 50% della superficie fondiaria del lotto, comunque fino ad un massimo di complessivi mq 500,00 coperti.

**e) edifici ex agricoli in area agricola**

Gli edifici originariamente destinati ad attività agricole e non più in uso, anche se non rispondenti agli indici di utilizzazione nelle aree agricole, possono subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, di miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie e di ristrutturazione edilizia estesa anche ai volumi rustici (stalle, fienili, ecc..) del fabbricato principale con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali. Le destinazioni ammissibili sono residenziale, agrituristica, servizi di interesse collettivo, artigianale di servizio, magazzini - deposito, ivi comprese le destinazioni strettamente connesse con la residenza.

Per gli edifici di cui ai precedenti punti b), c) e d) del presente articolo è ammessa un'abitazione con superficie utile massima di mq 120 ad uso custode o del titolare dell'azienda, nonché destinazioni strettamente connesse alle medesime attività principali, da ricavare nell'esistente o nell'ampliamento ammesso.

**ART. 67 - IUS SUPERVENIENS**

Nuove norme di legge Statale o Regionale in materia urbanistico edilizia che subentrano dopo l'adozione delle presenti norme, risulteranno in contrasto con queste o con le tavole di P.R.G.C., prevarranno senza che sia necessario alcun atto formale di abrogazione.

**ART. 68 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi, gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 L.U.R. 56/77 e s.m.i., approvati dall'Amministrazione comunale precedentemente alla data di adozione del progetto preliminare della presente Revisione Completa del P.R.G.C.