

COMUNE DI



RONDISSONE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e smi, art. 17 comma 5

VARIANTE PARZIALE 7

al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 13-9-37735 del 15-05-1990 e successive varianti integrative

Adozione Progetto Preliminare: D.C.C. n. __ del __ - __ - ____
Approvazione Progetto Definitivo: D.C.C. n. __ del __ - __ - ____



Progetto

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
Corso Moncalieri, 56 TORINO

Sindaco
Segretario Comunale
Responsabile del Procedimento
Responsabile del Servizio

Miriam De Ros
Mariateresa Palazzo
Fabrizio Petiti
Pierpaolo Crosa

Data elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE	D
(stralcio)	

CHIAVE DI LETTURA

Testo introdotto con la Variante strutturale 1 (DGR n. 38-14754 del 14/05/2005)

Testo introdotto con la Variante parziale 1 (DCC n. 6 del 29/01/2009)

Testo introdotto con la Variante non variante (DCC n. 9 del 29/04/2010)

Testo introdotto con la Variante parziale 5 (DCC n. 10 del 30/04/2011)

Testo introdotto dalla Variante Strutturale 2 (DCC n. 7 del 22/04/2013)

Testo introdotto dalla Variante Parziale 6

Testo in verde: modifiche apportate ai documenti di Variante 6 con il progetto Definitivo

Testo introdotto dalla Variante Parziale 7

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. I.1.1. - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.
- Art. I.1.2 - Applicazione del P.R.G.
- Art. I.1.3 - Attività in corso ed autorizzazioni temporanee
- Art. I.1.4 - Sistemazione urbanistica

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

- Art. II.1.1 - Procedure di attuazione del P.R.G.
- Art. II.1.2. - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)
- Art. II.1.3 - Concessione e autorizzazione

CAPO 2 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. II.2.1 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo e definizioni
- Art. II.2.1 - Parametri urbanistici **ed edilizi**
- Art. II.2.2 - **Ulteriori definizioni non riconducibili a quelle contenute nel R.E.**
- Art. II.2.3 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 1 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

- Art. III.1.1 - Classi di destinazione d'uso del suolo

CAPO 2 - DESTINAZIONE D'USO PER IMPIANTI PUBBLICI

- Art. III.2.1 - Sottoclassi di destinazione e norme generali
- Art. III.2.2 - Sottoclassi di destinazione

CAPO 3 - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

- Art. III.3.1 - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento
- Art. III.3.2 - Sottoclassi di destinazione
- Art. III.3.3 – Classi di intervento

CAPO 4 - DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

- Art. III.4.1 - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento
- Art. III.4.2 – Sottoclassi di destinazione
- Art. III.4.3 – Sottoclassi di intervento

CAPO 5 - DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Art. III.5.1 – Norme generali e sottoclassi di destinazione

TITOLO IV - CLASSI E TIPI DI INTERVENTO

CAPO 1 - TIPI DI INTERVENTO

Art. IV.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Art. IV.1.2 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

CAPO 2 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO URBANISTICO

Art. IV.2.1 - Restauro urbanistico

Art. IV.2.2 - Risanamento urbanistico

Art. IV.2.3 - Ristrutturazione urbanistica

Art. IV.2.4 - Ripristino ambientale

Art. IV.2.5 - Manutenzione ambientale

CAPO 3 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. IV.3.1 - Manutenzione ordinaria

Art. IV.3.2 - Manutenzione straordinaria

Art. IV.3.3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

Art. IV.3.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Art. IV.3.5 - Interventi di conservazione allo stato di fatto

Art. IV.3.6 - Edifici in demolizione

Art. IV.3.7 - Ampliamento e completamento di edifici esistenti

CAPO 4 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. IV.4.1 - Interventi edilizi di nuova costruzione

Art. IV.4.2 - Frazionamento

Art. IV.4.3 - Modifiche di destinazione

Art. IV.4.4 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

Art. IV.4.5 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione

Art. IV.4.6 - Autorimesse

CAPO 5 - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. IV.5.1 – Aree di parcheggio

Art. IV.5.2 – Tutela del verde

Art. IV.5.3 – Autorizzazione all'insediamento industriale, commerciale e alla modifica di destinazione d'uso di attrezzature ricettive

Art. IV.5.4 - Opere in aree attigue e strade provinciali e statali

Art. IV.5.5 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e della L. 1497/1939

Art. IV.5.6 – Allineamento di quota

Art. IV.5.7 - Facciata con definito carattere architettonico

Art. IV.5.8 - Sagoma massima, numero piani fuori terra

Art. IV.5.9 - Tipologie significative

Art. IV.5.10 – Fasce di rispetto

Art. IV.5.11 - Manufatti di interesse documentario

Art. IV.5.12 – Classi di pericolosità geomorfologiche e della idoneità urbanistica
– **bonifica e qualità ambientale**

TITOLO V - NORME FINALI

CAPO 1 - NORME FINALI

Art. V.1.1 - Deroghe

Art. V.1.2 - Norme in contrasto

Art. V.1.3 - Norme specifiche a seguito di controdeduzione alle osservazioni

Art. V.1.4 - Documentazione probatoria

CAPO 2 - NORME TRANSITORIE - GLOSSARIO

Art. V.2.1 - Definizioni regolamentari

CAPO 4 - DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art. III.4.1. - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento

1. Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva, sono distinti nelle seguenti sottoclassi:

- A) IMPIANTI INDUSTRIALI
- B) IMPIANTI ARTIGIANALI
- C) IMPIANTI TERZIARI (commerciali-direzionali, ricettivi)

2. Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:

- A) IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI
- B) AREE DI COMPLETAMENTO
- C) AREE DI NUOVO IMPIANTO

3. Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo i tipi stabiliti al successivo Titolo IV per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

Art. III.4.2 - Sottoclassi di destinazione

1. Nella classe di destinazione d'uso produttiva il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

A) **A1.) PER IMPIANTI INDUSTRIALI (I) (Aree 5I 16, 5I 17, 5I 18):**

a1. Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione e immagazzinaggio, solo se sussidiario alla attività produttiva, e commercio limitatamente ai beni prodotti dalla unità locale
- b) amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,5 x mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a)
- c) abitazione in misura non superiore ad unità alloggio per unità locale produttiva, sempreché la superficie di cui alla lett. a) sia almeno pari a 500 mq.
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

e) usi di cui alle lettere a), b), c) ed f) della successiva sottoclasse A2

a2. Hanno titolo alla concessione le unità produttive ed i proprietari solo se congiuntamente ad unità produttive.

A2.) PER IMPIANTI INDUSTRIALI / ARTIGIANALI (I) (Aree 5I diverse da quelle del punto a1)):

a1. Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali/artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione ed immagazzinaggio, sussidiario all'attività produttiva e commercio dei beni prodotti dalla unità locale industriale e/o artigianale

- b) immagazzinaggio e artigianato di servizio e commercio (con superficie di vendita non superiore a mq 150) integratore dell'attività
- c) commercio, limitatamente a esercizi di vicinato (al servizio anche di attività di deposito con superficie di vendita non superiore a mq 150)
- d) impianti direzionali (uffici singoli ed associati, direzioni ed amministrazioni aziendali)
- e) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti
- f) è ammessa la realizzazione di abitazioni nei seguenti limiti:
dovranno essere riservate al custode o al conduttore dell'attività (lo scorporo dell'abitazione dell'impianto, o l'uso indipendente, costituisce modifica della destinazione d'uso e pertanto non è ammesso), potrà essere realizzata una abitazione per ogni unità locale e con SUL non superiore a mq 200.

B) PER IMPIANTI ARTIGIANALI (AI):

b1. Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e di produzione, commercio limitatamente ai beni prodotti dalla unità prodotta o integrativi dell'attività
- b) abitazione e uffici, in misura non superiore a mq. 300 e per una sola unità produttiva con S.U.L. di cui alla lettera a) non sia inferiore a mq. 300, inclusi in unica struttura edilizia con impianto produttivo stesso
- c) commercio, limitatamente a esercizi di vicinato (al servizio anche di attività di deposito) con superficie di vendita non superiore a mq 150
- d) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

C) PER IMPIANTI TERZIARI (t):

c1. Nelle aree destinate ad impianti produttivi terziari, gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) strutture di commercializzazione, al dettaglio ed all'ingrosso, con superficie di vendita non inferiore a mq. 800
- b) impianti ricettivi, con esclusione di residenze temporanee o permanenti e case di vacanza
- c) impianti direzionali (uffici singoli o associati, direzioni aziendali)
- d) attrezzature per attività sportive, ricreative, culturali di iniziativa privata.

c2. E' ammessa la realizzazione di abitazioni nei seguenti limiti:

- per gli impianti di cui alla lett. a): una abitazione per impianto
- per gli impianti di cui alle lettere b) e c): una abitazione ogni 500 mq. di S.U.L. destinata all'impianto e comunque non più di una per complesso
- per gli impianti di cui alla lett. d): una abitazione ogni 3000 mq. di superficie fondiaria o ogni 500 mq. di S.U.L. destinata all'attrezzatura e comunque non più di una per complesso

c3. Le abitazioni non potranno avere superficie abitabile superiore a mq. 200.

d1. Le abitazioni realizzate agli effetti del presente articolo dovranno essere riservate al custode o al conduttore dell'attività: lo scorporo dell'abitazione dell'impianto, o

l'uso indipendente, costituisce modifica di destinazione d'uso ed è pertanto non ammesso.

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

A) Ai sensi del D.Lgs 114/98 e della L.R. 28/99, il Comune di Rondissone è dotato dei criteri commerciali (approvati con D.C.C. n. 28 del 25/09/2008) da applicare nel proprio territorio per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti commerciali. Verificata la compatibilità urbanistica con le attività di vendita al dettaglio previste dalle presenti norme per le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale (destinazione C2), la compatibilità delle strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita dagli elaborati di cui alla D.C.C. n. 28 del 25/09/2008 e sue s.m.i., fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore (nazionali, regionali, provinciali, ecc.).

B) La dotazione minima di aree per servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. per gli insediamenti direzionali e commerciali, è così stabilita:

- attività direzionali e attività non normate dal D.Lgs. 114/98: calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% per nuovo impianto e 80% per completamento e ristrutturazione urbanistica);
- attività normate dal D.Lgs. 114/98: nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed a quanto stabilito dai Criteri Commerciali approvati con D.C.C. n. 28 del 25/09/2008 in conformità all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i..

C) In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che:

- gli elaborati Tavola 1 'Rete commerciale esistente, in scala 1:2000' e Tavola 2 'Ambiti di insediamento commerciale individuati sulle tavole di P.R.G.C.' si sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti riconosciuti dal Comune di Rondissone con i propri criteri commerciali approvati con D.C.C. n. 28 del 25/09/2008;
- con riferimento alla D.C.C. n. 28 del 25/09/2008, sono integralmente richiamate tutte le disposizioni in esso contenute, ed in particolare:
- riconoscimento degli addensamenti commerciali riconosciuti dal comune nonché dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni non riconosciute;
- la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;
- il regolamento di attuazione per gli insediamenti commerciali;

fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore.

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

- il privato ne faccia espressamente richiesta;

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

Art. III.4.3 - Sottoclassi di intervento

A) IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI

a1. Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.

Su detti impianti sono ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi interventi di ampliamento sempreché:

- a) l'area coperta degli impianti non sia superiore al 50% dell'area ad esso direttamente asservita, e U.F. massimo pari a 1,00 mq x mq. di S.F..
- b) vengano attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici;

E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti. Si applicano in tal caso U.F. = 0,70 e R.C. = 40%.

I suddetti interventi sono ammessi con intervento edilizio diretto.

a2 - *Negli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, l'altezza massima degli edifici non può superare i m. 11,50, fatte salve, per gli ampliamenti, esigenze di allineamento delle coperture con il fabbricato preesistente. Tale altezza può essere elevata a m. 20, per non più del 20% della superficie coperta esistente e/o in progetto, ove ciò non si renda necessario per particolari esigenze tecnologiche del ciclo produttivo, senza che ciò comporti aumento della superficie utile, per quanto non costituito da praticabili di servizio alla manutenzione.*

B) AREE DI COMPLETAMENTO

b1. Tale classificazione comprende le aree libere da costruzioni.

b2. In tali aree le previsioni di P.R.G. si attuano con intervento diretto, con strumento urbanistico esecutivo **o con concessione singola convenzionata**, secondo prescrizioni cartografiche e normative definite.

C) AREE PER NUOVO IMPIANTI

c1. Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

c2. L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto.

c3. Nella formazione degli S.U.E. e negli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi si applicano gli indici parametrici fissati nelle tabelle allegate. In presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa il reperimento degli standards pubblici e dei parcheggi dovrà avvenire conformemente a quanto disposto dall'art. 25 del D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99, **così come modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 – vedi art. III.4.2 - Sottoclassi di destinazione.** L'altezza massima degli edifici ivi

definita può essere elevata a mt. 20 su non più del 20% della superficie coperta in progetto, ove ciò si renda necessario per particolari esigenze tecnologiche del ciclo produttivo, senza che ciò comporti aumento della superficie utile per quanto costituito da praticabili di servizio alla manutenzione.

c4. (soppresso).

c5. Per gli impianti di cui alle precedenti lett. A e B, in presenza di interventi di ampliamento, e di demolizione e ricostruzione, quando non riferiti ad adeguamento tecnologico, e nel caso di frazionamenti che richiedano significative modifiche ed integrazioni delle strutture, nonché in caso di interventi di completamento occorrerà accertare la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 pto 2 della L.R. 56/77, e in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa il reperimento degli standards pubblici e dei parcheggi dovrà avvenire conformemente a quanto disposto dall'art. 25 del D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99, **così come modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R.: 59-10831 del 24/03/2006 vedi art. III.4.2 - Sottoclassi di destinazione.**

c6. Nelle aree a destinazione produttiva gli interventi sugli impianti esistenti, gli ampliamenti e le nuove edificazioni di aziende definite a "rischio di incidente rilevante" sono condizionati alla preventiva presentazione della "dichiarazione" ai sensi del D.P.R. 175/88, corredata dalla documentazione relativa al rapporto di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale, ricevute e valutate le conclusioni delle autorità competenti ai sensi del citato D.P.R. 17 maggio 1988 n. 175 e successive modificazioni e della Legge Regionale 30 giugno 1992 n. 32 e successive modificazioni, adotterà le varianti al Piano Regolatore eventualmente necessarie anche per la sicurezza degli ambiti circostanti.

CAPO 5 - DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Art. III.5.1. - Norme generali e sottoclassi di destinazione

1. Le aree per uso agricolo sono riservate all'attività agricola e non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive, di cava o torbiera, o l'ampliamento delle aree soggette a tali attività all'epoca di adozione delle presenti norme, né la formazione di accumuli di materiali o depositi anche a cielo aperto, fatte salve le cave autorizzate ai sensi della l.r. 69/78.

2. Nelle aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di recinzioni a carattere permanente, se non a protezione di edifici ed infrastrutture permanenti limitatamente all'area ad essi strettamente asservita; la eventuale recinzione di aree inedificate è ammessa unicamente con manufatti semplicemente infissi al suolo, previo conseguimento della autorizzazione su istanza che ne motivi la necessità in riferimento al pregio delle colture in atto o in programma.

3. Nella classe degli immobili destinati ad attività agricole il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

- A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE
- B) AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE
- C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA
- D) AREE AGRICOLE SPECIALI

Per ciascuna sottoclasse il P.R.G. precisa gli interventi ammessi, e le modalità operative per la loro attuazione.

A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (A)

a1. Nelle aree produttive agricole gli interventi hanno per oggetto la migliore utilizzazione agricola dei suoli attraverso: a) le opere ed infrastrutture di punto e di rete per il miglioramento fondiario e del sistema irriguo; b) il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle attrezzature ed infrastrutture con esso connesse; c) la creazione di nuovi centri aziendali, in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio; d) la conservazione, il potenziamento o la nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprassuolo e del sottosuolo.

1) Ammissibilità degli interventi:

a2. Sono ammessi i seguenti interventi:

a2.1. a) sulle attrezzature ed infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

a1 - interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione come definita a IV.3.3. lett. A e B, con incremento della S.U. abitabile anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo pto 2.

a2 - (soppresso)

a3 - la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre

a4 - interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti inutilizzati o idonei all'abitazione

a5 - (soppresso)

a6 - la giustapposizione di nuovi corpi di fabbrica in aderenza a corpi di fabbrica esistenti o la sopraelevazione con un incremento della S.U. abitabile in misura non superiore al 30% anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo punto 2) e comunque fino al raggiungimento di una superficie utile per abitante di mq. 35, assumendosi le unità anagrafiche per nucleo familiare aumentate di due; 100 mq. di S.U. complessiva sono comunque consentiti.

a7 - nuove costruzioni per abitazione ove gli edifici dismessi vengano demoliti o destinati; con atto di impegno; ad usi accessori all'attività agricola e la nuova costruzione venga ubicata in contiguità, per quanto possibile; dei rimanenti edifici costituenti il centro aziendale.

a2.2. b) per la creazione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova istituzione.

Sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) solo in quanto la superficie aziendale sia tale da richiedere almeno 287 giornate lavorative.

Nuove costruzioni destinate ad abitazione sono ammesse ove la superficie fondiaria senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie in proprietà dell'azienda. Le limitazioni dei precedenti commi non si applicano nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.R. n°56/1977, né nel caso di trasferimento di centri aziendali esistenti in aree destinate ad uso extragricolo.

a2.3. c) per la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi o per l'ampliamento di quelli esistenti.

Gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno distare dalle aree a destinazione extragricola più vicine di:

- mt. 500 per gli allevamenti ovinicoli o di sanati, e per gli altri allevamenti inquinanti
 - mt. 50 per gli allevamenti di bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilabili.
- Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco, nei modi e forme di legge o apposte come condizione alla autorizzazione o concessione.

In ogni caso gli allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi:

- se l'azienda risulti dotata di aree di pertinenza sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabiliti;
- se l'allevamento si configura come attività aziendale integrativa e complementare a quella di coltivazione

a2.4. d) per la realizzazione di attrezzature di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli.

d1 - ampliamento di attrezzature esistenti

d2 - nuova destinazione di edifici esistenti, ivi comprese opere di ristrutturazione per l'adeguamento funzionale

d3 - nuove costruzioni, solo se al servizio di aziende agricole singole o associate residenti nel Comune o nei Comuni limitrofi, e nei limiti necessari alla raccolta, conservazione e trasformazione del prodotto aziendale.

a2.5. e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Gli edifici edificati precedentemente al 1950 che risultino abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa o artigianale, come definito agli artt. III.3.2. lett. A) e III.4.2. lett. B) con interventi di restauro e risanamento; è altresì ammessa la ristrutturazione come definita all'art. IV.3.4. lett. A) e B).

Le destinazioni suddette non possono essere compresenti nello stesso corpo di fabbrica.

I corpi di fabbrica non compresi nel corpo di fabbrica principale possono essere adibiti a pertinenza delle residenze e alle attività artigianali.

a2.6) f) Ai fini del mantenimento agricolo dei suoli è ammessa, anche ad opera di soggetti - singoli o associati - non aventi il requisito di imprenditore agricolo, la realizzazione di capanni per il ricovero di attrezzi agricoli e macchinari di superficie utile fino a mq. 20. L'area di coltivazione non dovrà essere inferiore a mq. 3000. Detti capanni dovranno essere, per caratteristiche costruttive; di carattere temporaneo ed avere il necessario decoro. Per soggetti residenti è ammessa la realizzazione di detti capanni per non più di mq. 9 per superfici di coltivazione asservite non inferiore a 1000.

a3. 2) Condizioni per l'edificazione

a3.1. - 2.1. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni e colture orticole o floricole specializzate: mc. 0.05 x mq.

b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0.03 x mq.

c) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0.02 x mq.

d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc. 0.01 x mq. conteggiati su non più di cinque ettari per azienda

e) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0.001 x mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

a3.2. Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui.

a3.3. In ogni caso il volume per la residenza non deve nel complesso superare un volume di 1.500 mc. per azienda.

a3.4. La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni a destinazione residenziale ed al 30% complessivamente; non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

Per le attrezzature esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammesso un rapporto di copertura massimo del 50% 1/2 per ogni destinazione.

a3.5. Nella eventuale costruzione di nuove stalle per allevamenti a carattere familiare annessi alle aziende di coltivazione ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt. 10 elevati a 20 nel caso siano adibiti al ricovero di suini e di sanati
- per le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto si applicano integralmente le norme di cui alla legge 319/76 e successive modificazioni ed al D.P.R. 303/56.

a3.6. La concessione o l'autorizzazione per gli interventi ammessi può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) il proprietario concedente ai soggetti di cui alla lettera c);
- b) gli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22.2.1977 n°15 art. 7, per i quali la concessione è gratuita, e di cui agli artt. 37 e 43 della predetta legge e dell'art. 2 della L.R. 12.10.1978 n°63, per i quali la concessione è gratuita solo se aventi le caratteristiche soggettive stabilite al predetto art. 7 della legge 15/77;
- c) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, per i quali la concessione è gratuita solo in quanto imprenditori agricoli a titolo principale, a norma dell'art.7 della legge n°15/77.

a3.7. Il titolo di cui alla lettera a) del precedente comma può essere costituito da atto di impegno alla concessione registrato a norma di legge.

a3.8. In ogni caso il rilascio della concessione per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

a3.9. Si richiamano i disposti di cui al 6°,7°,8°,9°,11°,12°,15°,18°comma dell'articolo 25 della L.R. n°56/77.

2.2. Per le opere di cui alla lettera c)

a3.10. Il rapporto di copertura per gli impianti non potrà essere superiore a 1/3 e U.F. a 0,35. La realizzazione di tali impianti comporta l'istituzione di un'area di rispetto attorno agli edifici per una distanza radiale da essi non inferiore alle distanze indicate al precedente paragrafo c).

a3.11. Il Regolamento Edilizio disciplina l'ammissibilità degli insediamenti per allevamento zootecnico, in rapporto alla tutela dell'ambiente dell'inquinamento.

a3.12. Hanno titolo alla concessione, i soggetti di cui all'art. 2 della L.R. n°63/78 e la concessione è gratuita, in quanto abbiano i requisiti di cui all'art. 17 della Legge Regionale n°15/77.

a3.13. Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà del concessionario, il rilascio della

concessione è subordinato all'impegno unilaterale di durata decennale del richiedente allo spandimento di aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal proprietario delle aree di spandimento.

a3.14. E' ammessa la realizzazione di una abitazione ogni 287 giorni lavorativi richiesta dal governo degli impianti e per non più di due unità immobiliari, fermi restando i parametri di utilizzazione fissati.

a3.15. 2.3. per le opere di cui al paragrafo d)

Il rapporto di copertura per gli impianti di nuova costruzione (d3) non potrà eccedere quello stabilito per le opere di cui al paragrafo a), conteggiandosi nel computo tutti gli edifici di pertinenza aziendale.

Hanno titolo alla concessione i soggetti di cui al 5° comma del pto 2) del paragrafo A).

B) AREE DI TUTELA AMBIENTALE (E)

b1. Sono le aree contigue all'abitato, costituenti la naturale cornice ambientale dell'abitato stesso, o aree comunque di rilevante interesse ambientale.

b2. Esse sono inedificabili a tutti gli effetti ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse all'irrigazione dei fondi.

b3. In tali aree è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione. E' altresì ammesso lo svolgimento di attività che non alterino la conservazione delle caratteristiche agronomiche dei suoli e connesse con l'allevamento di animali non utili a fini zootecnici.

b4. La capacità edificatoria di tali aree, può essere consolidata unicamente nelle aree di cui al precedente paragrafo A), calcolata secondo i valori parametrici ivi stabiliti al pto 2.1.

b5. Si applica il disposto alla lett. f, comma a2, del precedente paragrafo A).

b6. Per le aziende agricole intercluse o ai margini, è ammesso l'ampliamento, in applicazione della disciplina dettata al paragrafo A) in una fascia compresa entro la distanza radiale di mt. 40 misurata dal perimetro degli edifici aziendali esistenti.

C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

C1 - Aree oggetto del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali

1. Il P.R.G. in applicazione della delib. 26/97 del Comitato Istituzionale della Autorità di Bacino del Fiume Po alla tav. B1 - 1998 (1:5.000), con riferimento al Fiume Dora Baltea, individua con apposito segno grafico:

- la fascia di deflusso di piena (Fascia A)
- la fascia di esondazione (Fascia B)

2. Nel territorio compreso nelle suddette aree e fasce si applica la disciplina dettata dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali adottato con la suddetta deliberazione dal Comitato Istituzionale, ed in particolare la seguente disciplina urbanistica:

a) per il territorio compreso nelle fasce A e B:

a1. le aree non edificate hanno vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, 2°c. lett. a) della L. 17 Ago. 1942 n°1150;

a2. le aree esterne ai centri edificati, così come definite all'art. 39 comma primo, lettera c) delle NDA del PAI, si applicano le norme delle fasce A e B

b) nel territorio compreso nella fascia A:

b1. sono esclusivamente consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento

- conservativo senza aumento di superficie o volume con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- b2. è consentita la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso. I progetti devono essere corredati da uno studio che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni. Gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità Idraulica competente ai fini dell'espressione di parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino o ai suoi stralci.
- c) Nel territorio compreso nella fascia B sono inoltre esclusivamente consentite:
- c1. opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c2. interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime, e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c3. interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
3. Sono fatte salve le ulteriori limitazioni agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in applicazione della disciplina di P.R.G. relativa alla destinazione d'uso delle aree comprese nelle fasce A e B ed alle classi e tipi di interventi ivi ammessi e dovranno rispettare le prescrizioni geologico-tecniche allegate alle presenti norme e alle indicazioni riportate all'art. III.5.1. p.to C1, quarto comma.
4. In sede di adeguamento degli strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del P.S.F.F., i suddetti strumenti dovranno rispettare gli indirizzi previsti dall'art. 39 punto 6 lettere a), b) e c) delle NDA del PAI e precisamente:
- a) evitare nella fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire la destinazione prevalente delle fasce A e B ad aree a primaria funzione idraulica e di tutela naturalistica e ambientale prevedendo destinazioni che ne migliorino le caratteristiche.
5. Si ricorda che ai sensi delle NDA del PAI risultano vietate tutte le attività puntualmente elencate negli artt. 29 e 30 delle NDA richiamate che per tanto non potranno rilasciate nuove autorizzazioni per attività che modifichino l'assetto morfologico e idraulico dei luoghi o la realizzazione di nuovi impianti tra i quali quelli di smaltimento e recupero dei rifiuti.”

C2 - Parco Regionale del Po ex. L.R. 65/95 e aree di riserva naturale speciale.

Nelle aree suddette individuate in P.R.G.C. alla tav. B1 - 1999 (sc. 1:5000), vigono le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali che compongono il Piano d'area del Sistema della Fascia Fluviale del Po tratto Torinese- Area stralcio della Dora Baltea, fatte salve le prescrizioni delle fasce A e B di cui ai punti precedenti.

Per gli edifici esistenti in ambito agricolo valgono le prescrizioni del presente articolo con le limitazioni contenute nelle Norme del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po. In particolare all'art. 2.5 – “Zone A, di prevalente interesse agricolo” e comma 14 sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici rurali ad uso agrituristico e/o residenziale, non connesso con l'attività agricola, nonché di strutture a servizio dell'area protetta: tali interventi sono limitati al restauro ed al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia nei limiti previsti dalle vigenti leggi urbanistiche. Per tutte le altre disposizioni si rimanda al Piano d'Area del Parco Fluviale del Po.

La realizzazione di attività estrattive nelle aree subordinate al Parco del Po e ricadenti nelle fasce A e B (**vedi art. IV.5.10, comma 7**), è ammessa nei limiti dell'applicazione dell'art. 41 delle NDA del PAI qualora individuate nell'ambito dei piani di settore redatti ai sensi delle leggi regionali.

D) AREE AGRICOLE SPECIALI (as)

d1. Sono le aree contigue agli abitati, interessate da interventi edilizi episodici con diversa destinazione d'uso.

d2 - Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, individuati dal P.R.G.C. sono ammessi gli interventi di cui al precedente articolo III.3.3., par. C, comma c6. Ai fini dell'ammissibilità di tali interventi, per area asservita agli edifici si intende l'area di pertinenza dell'edificio in ragione di avvenute trasformazioni (recinzione, giardino, cortile, ecc.). I fabbricati a destinazione accessoria di cui alla lett. g) dell'art. III.3.3. par. C comma c6 possono essere realizzati anche su aree adiacenti iscritte nella stessa proprietà alla data di entrata in vigore della presente norma, quando non risultino realizzabili nelle aree di pertinenza diretta. In questo caso tali fabbricati accessori non potranno avere superficie coperta superiore a mq. 30.

d3. E' altresì ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, indipendentemente dalle caratteristiche soggettive del richiedente.

d4. Interventi di nuova edificazione sono ammessi unicamente a norma del precedente paragrafo A), se per opera di imprenditori agricoli, escludendosi impianti per l'allevamento zootecnico intensivo, e a norma del comma C7 dell'art. III.3.3. par. C).

d5. Per le aziende agricole ivi residenti è ammessa la realizzazione di fabbricati rurali accessori nei limiti di cui al secondo capoverso del pto a3 dell'art. III.5.1. anche se ricadenti, in tutto o in parte, in aree di tutela ambientale. In questo caso la costruzione accessoria non dovrà distare più di mt. 50 da altri edifici dell'azienda. Per gli altri soggetti è ammesso il recupero di superfici coperte esistenti, nei limiti di rapporto di copertura fissati all'art. III.3.2. lett. C), per destinazioni accessorie all'attività agricola ed allevamento a carattere familiare e/o di animali non utili a fini zootecnici, nonché per le attività di tempo libero connesse.

d6. Nello stesso modo possono essere realizzati ampliamenti di impianti produttivi esistenti, anche se l'ampliamento ricade in area di tutela ambientale o in area agricola produttiva, nei limiti stabiliti alla lett. b) del 2° comma dell'art. IV.4.5.

d7. Per l'area S1 si richiama il disposto al successivo articolo V.1.3.

d8. Sugli edifici di impianto rurale è ammessa l'acquisizione della destinazione d'uso abitativa di travate e porticati a carattere permanente compresi nel corpo di fabbrica principale come stabilito all'art. IV.3.4. lett. A e B.

d9. Per l'area posta lungo strada della Mandria, tramite attuazione di Permesso di Costruire Convenzionato, si ammette, al fine del riutilizzo degli edifici esistenti, la realizzazione di locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l'agricoltura o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane per una superficie complessiva pari a 600 mq, con una superficie massima di vendita pari a 150 mq. Il conteggio delle superfici dovrà fare riferimento al perimetro individuato sulle tavole di piano con apposito simbolo, la Convenzione dovrà interessare le aree da assoggettare ad uso pubblico ai fini del reperimento dei posti auto legati all'attività commerciale e definire le modalità di accesso all'area più consone. La destinazione commerciale sarà consentita finché il consorzio al servizio dell'agricoltura rimane attivo in loco.

“E) AREE PER USI SPECIALI.

1. Sono le aree costituenti cave autorizzate e individuate in PRGC alla Tav. B1 - 1999 (sc. 1:5000) con le sigle US1 – cava attiva, US2 – cava esaurita.

2. Su tali aree, allo scadere della autorizzazione regionale ed anche all'esaurimento dell'attività in specifici settori, vanno posti in essere interventi di bonifica e di recupero ambientale sulla base di progetti approvati dal Comune.

3. Tali progetti dovranno in via prioritaria prevedere la ricostituzione del manto vegetale con ripristino del piano di campagna originario; potranno inoltre prevedere, per periodi temporali determinati in ragione degli investimenti finali necessari al ripristino, la realizzazione delle seguenti opere:

a) bacini di raccolta delle acque di superficie ed impianti per la piscicoltura e la pesca sportiva;

b) impianti per il tempo libero a scopi ricreativi, naturalistici e sportivi;

c) discariche controllate di inerti per quanto compatibili con le leggi di settore.

I progetti sono redatti sulla base di indagini di assetto idro-geologico.

Per le opere di ripristino, se di iniziativa privata, l'autorizzazione può essere subordinata a convenzione che preveda la cessione gratuita delle aree e delle opere allo scadere dell'autorizzazione stessa.

4. Nel caso di attivazione delle attività di cui alle lettere a) e b) del precedente comma è ammessa la realizzazione di baracche e tettoie di servizio per non più di 100 mq. di S.U.L., con l'autorizzazione temporanea estesa ad un periodo pari a quello della licenza od autorizzazione di esercizio. Possono essere altresì previste opere permanenti, per quanto stabilito nel progetto di sistemazione approvato dal Comune, quando la convenzione ne preveda la cessione gratuita al Comune alla scadenza. La realizzazione di strutture di servizio è comunque subordinata al rispetto dei vincoli e della compatibilità alle prescrizioni normative previste per le fasce A e B e per le aree sottoposte al Piano d'area del sistema della fascia fluviale del Po.

5. Ai fini della tutela del territorio sono ammessi ampliamenti di cave già esistenti e/o apertura di nuove cave solo successivamente alla conclusione della coltivazione e ad avvenuta rinaturazione di almeno una quantità pari a quella oggetto di nuova autorizzazione. In particolare per i primi tre anni dall'approvazione della Variante Strutturale 2 si procede attraverso

l'autorizzazione di cave aventi superficie non superiore al 90% dell'area di cava conclusa e rinaturalizzata; per i successivi anni e con un orizzonte temporale di tre anni la percentuale di autorizzazione si riduce ulteriormente di una quota pari al 10%.

Detti ampliamenti e/o nuove autorizzazioni dovranno necessariamente essere localizzati in continuità alle aree di cava attualmente presenti sul territorio comunale, ed in ogni caso non potranno collocarsi all'interno delle aree protette:

- **aree a parco ex L.R. 65/95;**
- **zona delimitata dalla linea di margine paesistico (art. IV.5.2) individuata sulle Tavole di piano.**

TITOLO IV - CLASSI E TIPI DI INTERVENTO

CAPO 1 - TIPI DI INTERVENTO

Art. IV.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

1. Nell'area di interesse ambientale, documentario e tipologico artistico ed ambientale è fatto divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.)
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale
- di sostituire le coperture in cotto, (coppi piemontesi, olandesi o portoghesi) con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nei successivi interventi.

2. Gli intonaci esterni, ove necessario dovranno essere di norma del tipo rustico in cemento o di tipo civile.

3. E' ammessa la zoccolatura degli edifici con rivestimenti in lastre in pietra naturale. L'eventuale tamponamento, ove ammissibile in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà tendere alla ricostituzione di fronti unitari con gli edifici contigui, ad omogeneo carattere compositivo.

4. Il P.R.G. richiede la conservazione:

- di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fondane edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano
- delle recinzioni lungo la viabilità pubblica aventi il caratteristico andamento a saliscendi. Le recinzioni che hanno subito manomissioni andranno nel tempo ricostituite
- dell'andamento dei tetti, a due falde contrapposte al confine, unite al colmo. I tetti manomessi andranno nel tempo ripristinati.

Nei casi di avvenuta manomissione con precedenti interventi gli elementi di cui al 1° comma, ove gli elementi superstiti risultino del tutto marginali nei confronti dell'insieme formale dell'edificio il Sindaco sentita la Commissione edilizia, può autorizzare, quale manutenzione straordinaria, la soppressione degli elementi