



Regione Piemonte  
Provincia di Cuneo  
Comune di Racconigi

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

## VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

Progetto Preliminare aggiornato: delibera del C.C. n° 6 del 15/03/2014

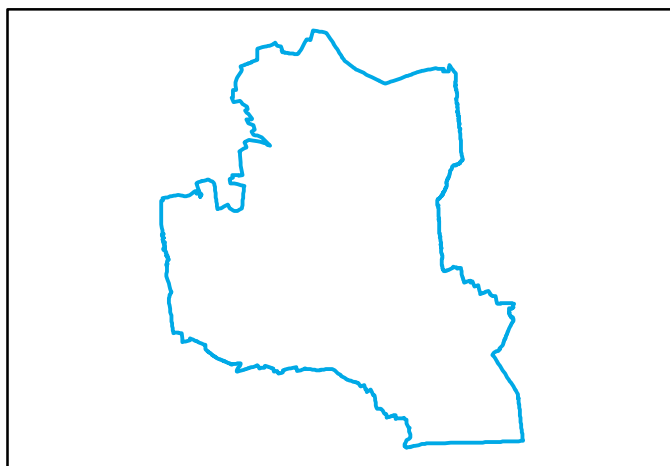
Progetto definitivo adottato con D.C.C. n° 19 del 23/06/2015

Progetto definitivo adottato con D.C.C. n° 40 del 28/11/2016

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 23-4823 del 27/03/2017, B.U.R.P. n.14 del 06/04/2017

## PROGETTO DEFINITIVO MODIFICATO

Preso d'atto delle ulteriori modificazioni introdotte ex-officio dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.23-4823 del 27/03/2017



Progetto:

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**  
ARCHITETTURA URBANISTICA  
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

IL SINDACO

(Gianpiero Brunetti)

IL SEGRETARIO GENERALE

(Giuseppe Francesco Tocci)

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

(Giacomo Rosso)

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO

(Piergiorgio Tuninetti)

Consulente per la V.A.S.:

ing. Antonio Pierro

Consulente aspetti geologici:

dott. geol. Paolo Barillà

Progetto:

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**  
ARCHITETTURA URBANISTICA  
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Consulente per la V.A.S.:

ing. Antonio Pierro

Consulente aspetti geologici:

dott. geol. Paolo Barillà

TITOLO ELABORATO:

**Norme Tecniche di Attuazione**

NUMERO ELABORATO:

**P2/1**



*Comune di Racconigi*

*Variante di Revisione Generale al PRGC*

**Progetto Definitivo Modificato  
Presenza d'atto delle ulteriori modificazioni introdotte  
ex-officio dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.23-  
4823 del 27/03/2017**

**P2/1 – Norme Tecniche di Attuazione**



**Indice**

<b>TITOLO I.....</b>	<b>1</b>
<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>1</b>
Art. 1	Obiettivi e criteri informativi del Piano .....1
Art. 2	Utilizzazione e valore delle norme e degli elaborati di Piano .....3
Art. 3	Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale .....6
Art. 4	Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale e definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C. ....9
Art. 5	Parametri quantitativi di trasformazione .....14
Art. 6	Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/1999 e s.m.i..... 15
<b>TITOLO II.....</b>	<b>21</b>
<b>CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO.....</b>	<b>21</b>
Art. 7	Destinazioni d'uso e loro mutamenti.....21
Art. 8	Destinazione residenziale ( r ).....22
Art. 9	Destinazione produttiva ( p ).....23
Art. 10	Destinazioni terziarie: commercio ( c ).....24
Art. 11	Destinazioni terziarie: direzionali ( d ) e turistico-ricettive e di servizio( tr ) .....25
Art. 12	Destinazioni agricole ( a ).....26
<b>TITOLO III.....</b>	<b>27</b>
<b>CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.....</b>	<b>27</b>
Art. 13	Riferimenti legislativi.....27
Art. 14	Manutenzione ordinaria (MO).....28
Art. 15	Manutenzione straordinaria (MS).....29
Art. 16	Restauro e risanamento conservativo (RS, RC) .....30
Art. 17	Ristrutturazione edilizia (RE).....31
Art. 18	Ampliamento edilizio (AE) .....33
Art. 19	Ricomposizione volumetrica (RV).....34
Art. 19bis	Riqualificazione Incentivante (RI) .....35
Art. 20	Ristrutturazione urbanistica (RU).....36
Art. 21	Completamento (CO) .....37
Art. 22	Nuovo impianto (NI) .....38
<b>TITOLO IV.....</b>	<b>39</b>
<b>SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI.....</b>	<b>39</b>
Art. 23	Suddivisione in zone e in aree urbanistiche.....39
Art. 24	Classificazione delle zone urbanistiche .....40
Art. 25	Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento .....42
Art. 26	Prescrizioni per gli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale – (A.1) – Centro Storico.....43
Art. 27	Zone consolidate residenziali di corona agli insediamenti del tessuto storico – BR.1 .....51

Art. 28	Zone consolidate residenziali a limitata trasformabilità – BR.2.....	54
Art. 29	Zone residenziali di completamento edilizio ed urbanistico in ambito urbano – BR.3.....	56
Art. 30	Zone edificate a matrice tradizionale – BR.4 .....	58
Art. 31	Prescrizioni per la zona destinata ad aree private libere generalmente sistemate a verde – VP .....	64
Art. 32	Zone residenziali di nuovo impianto (programmate con S.U.E.) – CR.3 .....	65
Art. 33	Zone di trasformazione e riqualificazione a prevalente matrice residenziale o terziaria – TR.....	68
Art. 34	Zone consolidate per attività produttive artigianali, industriali – BD .....	71
Art. 35	Zone consolidate per attività miste, a destinazione terziaria, commerciale e artigianale di servizio – BM .....	74
Art. 36	Prescrizioni per la zona di nuovo impianto a prevalente destinazione terziaria e commerciale – CC .....	76
Art. 37	Zone artigianali e produttive di nuovo impianto – DI .....	78
Art. 38	Zona destinata alla distribuzione di carburanti ed impianti di autolavaggio – IC .....	81
Art. 39	Zona destinata ad attività (pubbliche, private o di enti) di interesse collettivo – TP .....	83
Art. 40	Zona agricola - EA e relative sottozone .....	87
Art. 41	Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.) – SP.1.....	97
Art. 42	Zona destinata a servizi pubblici di interesse generale (art. 22 L.R. 56/1977 e s.m.i.) – SP.2.....	100
<b>TITOLO V .....</b>		<b>101</b>
<b>NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI .....</b>		<b>101</b>
Art. 43	Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private di edifici residenziali, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors ed edifici in genere. ....	101
Art. 43bis	Prescrizioni per gli spazi aperti. ....	103
Art. 43ter	Prescrizioni per il contenimento del consumo energetico degli edifici. ....	104
Art. 43quater	Ulteriori disposizioni conseguenti agli studi ambientali – Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale .....	105
Art. 43 quinquies	Opere di compensazione ecologica.....	112
<b>TITOLO VI .....</b>		<b>114</b>
<b>RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI PAESISTICI, CULTURALI E AMBIENTALI.....</b>		<b>114</b>
Art. 44	Individuazione, classificazione e tutela .....	114
Art. 45	Singoli edifici aventi valore storico, artistico, ambientale e documentario.....	115
Art. 46	Aree di interesse paesaggistico-ambientale .....	117
Art. 47	Beni culturali di interesse archeologico e documentario, le zone archeologiche accertate il sistema dei canali irrigui, le cascade, gli ambiti di compensazione ambientale. ....	120
<b>TITOLO VII.....</b>		<b>122</b>

<b>VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE, VINCOLO IDROGEOLOGICO, RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE .....</b>	<b>122</b>
Art. 48 Il sistema della viabilità.....	122
Art. 49 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, aree per la Protezione Civile. ....	125
Art. 50 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali.....	130
Art. 51 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie. ....	132
Art. 52 Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione, vincolo idrogeologico.....	133
Art. 53 Compatibilità degli Insediamenti a Rischio Industriale.....	136
<b>TITOLO VIII.....</b>	<b>137</b>
<b>NORME E PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE .....</b>	<b>137</b>
Art. 54 Premessa .....	137
Art. 55 Adempimenti in fase di progettazione.....	138
Art. 56 Criteri per la determinazione dell'aumento di carico antropico .....	139
Art. 57 Vincoli di carattere idrogeologico e fasce di rispetto .....	139
Art. 58 Prescrizioni generali sui corsi d'acqua .....	141
Art. 59 Fasce fluviali – P.A.I. ....	142
Art. 60 Classi di pericolosità e prescrizioni .....	148
<b>TITOLO IX.....</b>	<b>161</b>
<b>NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>161</b>
Art. 61 Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.E.C. e P.d.R.) in vigore e approvati, titoli abilitativi edilizi, attuazione transitoria del P.R.G.C. ....	161
Art. 62 Zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000 e s.m.i. - Corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso .....	165
Art. 63 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Attuazione delle previsioni di P.R.G.C. ....	167
Art. 64 Deroghe .....	168
Art. 65 Entrata in vigore del P.R.G.C. ....	169





## TITOLO I

### NORME GENERALI

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

1. Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) deve essere inteso come "variante di revisione generale" al P.R.G.C. vigente, approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 15-25593 in data 07/10/1998 e successive varianti; esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'art. 17 della legge urbanistica regionale (L.R.) 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il P.R.G.C. si adegua:

- alla L.R. 19/1999 e s.m.i. avendo coordinato le presenti norme con il Regolamento Edilizio del Comune di Racconigi vigente<sup>1</sup>;
- alle disposizioni previste dalla L.U.R.<sup>2</sup> in materia ambientale in quanto contestualmente all'iter di adozione dei contenuti urbanistici è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).
- al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici<sup>3</sup>, costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. approvato;
- alle disposizioni contenute nei "Criteri per il rilascio di autorizzazione per l'esercizio del commercio al dettaglio" vigenti nel Comune<sup>4</sup>, ferma restando la prevalenza di eventuali disposizioni normative regionali più recenti;
- alle disposizioni vigenti in materia acustica<sup>5</sup>, avendo verificato la compatibilità con il Piano di classificazione Acustica vigente nel Comune di Racconigi;

3. Gli obiettivi ed i criteri informativi utilizzati per la formazione del presente piano sono specificati nella Relazione Illustrativa<sup>6</sup>. La Relazione Illustrativa non riveste soltanto un valore descrittivo, bensì indica i criteri formatori del Piano e degli elaborati grafici orientando l'applicazione del P.R.G.C.

4. Le Tavole di Progetto (P3), le Norme Tecniche di Attuazione (P2), e le prescrizioni idrogeologiche (elaborati AG.), 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 in essa espresso (tenuto conto anche degli strumenti di pianificazione sovraordinata), dagli elaborati di ricerca propeudeutici alle scelte di Piano ed alle tavole di progetto.

<sup>1</sup> Riferimento: Regolamento Edilizio vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 27/12/2007 e s.m.i., redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte di cui alla D.G.R. n.548-9691 del 29/07/1999 e s.m.i.

<sup>2</sup> Riferimento: art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998 e s.m.i.; Procedimento di VAS condotto ai sensi dell'art. 3 bis della LR 56/77 e s.m.i.

<sup>3</sup> Approfondimenti idrogeologici redatti ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP/1996 e N.T.E

<sup>4</sup> Riferimento: D.C.C. n. 35 del 25/10/2011

<sup>5</sup> Riferimento: ai sensi della L. 447/1995 e s.m.i. ed alla L.R.52/2000 e s.m.i., piano di classificazione acustica approvato con DCC n. 48 del 5 agosto 2003

<sup>6</sup> in coerenza con quanto indicato dagli artt. 11 e 12 del Titolo III della L.R. 56/1977 e s.m.i.

5. Le Tavole di Progetto (P3) recepiscono con apposita simbologia lineare il Perimetro dei centri e nuclei abitati<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Riferimento: perimetrazione dei centri e nuclei abitati Individuati ai sensi dell'art. 12, comma 5bis della L.R. 56/77 e smi; approvati con DCC n 49 del 23/12/2014

## Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme e degli elaborati di Piano

1. Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale<sup>8</sup> oltre alle norme specifiche di settore, sono contenute, oltre che nelle tavole di Piano, negli articoli delle presenti norme e nelle Schede d'Area.

Sono parte integrante del P.R.G.C. gli elaborati costituenti la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)<sup>9</sup> contenente alcuni criteri ed indirizzi progettuali utili da seguire nella progettazione degli interventi previsti per le singole zone urbanistiche.

2. Le presenti norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del vigente Regolamento Edilizio di Racconigi<sup>10</sup>, al quale si rimanda integralmente, unitamente a quanto ulteriormente previsto nel "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"<sup>11</sup>.

3. Le **Norme** si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e prescrizioni di carattere specifico. In particolare:

- a) gli articoli compresi nei Titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del Piano; è richiesto il rispetto delle prescrizioni generali in essi contenute, unitamente alle limitazioni di intervento ed alle regole di salvaguardia ambientale, indipendentemente dalle possibilità operative ammesse dalle norme di zona o più in generale dal PRGC, fatte salve ulteriori prescrizioni puntuali di maggior approfondimento specifico.
- b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali e puntuali per le singole **zone urbanistiche**<sup>12</sup> in cui è suddiviso il territorio comunale; gli articoli
- c) le **Tabelle normative** contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica e le prescrizioni specifiche per le aree urbanistiche<sup>13</sup>. Esse individuano, per ogni zona 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 quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare;
- d) le **Schede d'Area** contengono le prescrizioni specifiche relative all'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata la realizzazione degli interventi delle aree soggette a SUE o a esigenze di progettazione specifica.

Le Schede d'Area possono inoltre contenere indicazioni di organizzazione territoriale e di composizione urbanistica che devono essere seguite nella redazione degli strumenti attuativi che sovrintendono agli interventi.

- e) i **Quadri sinottici** illustrano a titolo non prescrittivo i principali dati dimensionali di ciascuna area urbanistica; per ognuna essi riportano alcuni dati dello stato di fatto, i parametri urbanistici di progetto (se previsti) ed alcuni valori caratteristici della capacità edificabile, quale ipotesi di simulazione di una delle possibili trasformazioni ammesse dalle prescrizioni normative del P.R.G.C.. Viene altresì segnalata l'eventuale presenza di vincoli geologici che comunque dovranno essere verificati preliminarmente alle richieste dei documenti autorizzativi propedeutici all'attività edilizia. La simulazione dei dati quantitativi di progetto contenuta nei Quadri Sinottici, è da considerare elemento di valutazione previsionale della capacità insediativa massima, residenziale e non, che viene sintetizzata nello specifico capitolo della Relazione Illustrativa.

<sup>8</sup> Con riferimento agli artt. 6, 10 e 22 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, dell'art. 8 della L.R. 19/1999, dell'art. 48 della L.R. n. 56/1977 e loro s.m.i. e dell'art. 19 della L. 241/1990

<sup>9</sup> D.Lgs 152/2006; L.R. 40/1998 art. 20 e loro s.m.i.; L.R. 56/77, artt. 3 bis, 14, 15 e s.m.i

<sup>10</sup> Regolamento Edilizio del Comune di Racconigi, approvato con D.C.C. n. 69 del 29.11.2012

<sup>11</sup> DPR 6 giugno 2001, n. 380: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"

<sup>12</sup> Le zone urbanistiche sono definite ed individuate al successivo art. 24.

<sup>13</sup> Le aree urbanistiche sono definite secondo quanto individuato al successivo art. 25

4. Dall'insieme dei documenti precedentemente citati ai punti a), b), c), d), e) derivano le principali 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 dell'intervento edilizio e urbanistico (parametri urbanistico-edilizi);
- 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.

5. I dati riferiti o dipendenti da quantità esistenti (aree o edifici), pur derivando dalla trasposizione informatizzata delle basi catastali e areofotogrammetriche, hanno valore puramente indicativo e dovranno essere verificati in sede attuativa o di piano attuativo, sulla base delle effettive consistenze del rilievo dettagliato dello stato di fatto da eseguirsi a cura del proponente e sulla base dei precedenti provvedimenti abilitativi. I valori così determinati prevarranno su quelli eventualmente riportati dal P.R.G.C., ferma restando la facoltà del Comune di verificarne ed accettarne direttamente la validità.

6. Con riferimento agli elaborati del P.R.G.C. elencati al successivo Art. 3, assumono valore prescrittivo gli elaborati P2 e P3 nonché i seguenti elaborati relativi ai contributi specialistici:

- Per gli aspetti di natura geologico tecnica, oltre alle prescrizioni contenute nelle presenti norme<sup>14</sup>, hanno carattere prescrittivo ed integrativo i seguenti elaborati:
  - Elaborato G1-B: Norme di attuazione geologico-tecniche
  - Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000
- per i contenuti di carattere acustico:
  - AC1 Valutazione di compatibilità tra il piano di classificazione acustica e variante Generale

Relativamente a tali contenuti specialistici gli elaborati grafici di progetto (P3) ne riportano una sintesi con simbologia semplificata a titolo illustrativo. In ogni caso per le prescrizioni specifiche si fa riferimento alle indicazioni di dettaglio contenute nei rispettivi elaborati specialistici, i quali, anche in caso di contrasto, prevalgono sulle indicazioni contenute negli elaborati di Piano (P2 e P3).

I restanti elaborati assumono valore descrittivo o integrativo dei precedenti.

7. Ai fini della corretta attuazione e gestione del P.R.G.C. si precisano i seguenti criteri di carattere generale:

- 1) in presenza di eventuali incongruenze le prescrizioni normative, contenute negli elaborati P2, prevalgono su quelle grafiche contenute negli elaborati P3;
- 2) tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala più di dettaglio;
- 3) tra le indicazioni cartografiche e normative di vincoli non dipendenti da scelte di piano, prevalgono le definizioni dei vincoli contenute negli atti originari e negli allegati tecnici specifici del P.R.G.C.. Nel caso in cui tali definizioni vengano modificate, rettificare o eliminate a cura degli Enti competenti si dovrà fare riferimento alle situazioni rettificare senza che ciò comporti variante al PRG.

---

<sup>14</sup> Si richiamano integralmente gli articoli di cui al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico-tecniche"

Le note in calce alle presenti Norme non hanno carattere normativo in quanto richiamano i riferimenti ad altre parte del PRG o ad altri dispositivi di legge; il loro aggiornamento non comporta modifica o variante al PRG.

Tra le indicazioni non dipendenti da scelte di piano si ricordano a titolo illustrativo e non esaustivo:

- vincoli ed adempimenti riconducibili al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) IT1160011 “Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira”, approvato con Decreto 23/03/2005;
  - Vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923 (vincolo istituito dal Corpo Forestale dello Stato operativo dallo 04/07/1965);
  - Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24/05/2001, comprensivo dei vincoli del Piano Stralcio per le Fasce Fluviali (P.S.F.F.);
  - Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (P.S. 267), come modificati dalle specifiche delibere di “presa d’atto” dell’Autorità di Bacino e così come specificato dagli studi di approfondimento in adeguamento al PAI, condivisi con la Regione Piemonte (parere concluso espresso dal Gruppo interdisciplinare P.A.I., prot. N. 40761/DB0812 del 21/11/2011) contenuti nel presente PRGC;
  - fascia di rispetto cimiteriale (attualmente definita con D.C.C. n. 58 del 03/11/2006);
  - fascia di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile (definite per il pozzo di via Leopardi con Determinazione Regionale n. 226 del 17/04/2000, per il pozzo in via Mafalda di Savoia con Deliberazione Giunta Regionale n. 110-13694 del 23/03/1992);
  - delimitazione di centro abitato ai sensi del Codice della Strada (D.G.C. n. 306 del 10/09/2003) ;
  - perimetrazione del centro abitato ai sensi dell’art. 12, comma 5bis della L.R. 56/77 e smi
  - individuazione delle aree soggette ad Uso Civico di cui alla L. 1766/1927 ed al R.D. 332/1928 e loro s.m.i. (Decreti del Commissario per gli Usi Civici del 1934 e 1939);
  - Nuovo Piano Territoriale Regionale adottato con D.G.R. 16/12/2008 n. 16-10273;
  - Piano Territoriale Provinciale approvato con D.C.R. 24/2/2009 n. 241-8817;
  - vincoli derivanti dalle nuove zone sismiche di cui alle D.G.R. 19/1/2019 n. 11-13058 e D.G.R. 1/3/2010 n. 28-13422 (parere prot. n. 63086 del 14.8.2012 rilasciato da Regione Piemonte, Direzione Opere pubbliche e Difesa del Suolo, Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, asrea di Torino, Cuneo, Novara e Verbania).
  - Regolamento Edilizio della Città di Racconigi, approvato con D.C.C. n. 69 del 29-11-2012
  - Regolamento Acustico del Comune di Racconigi, approvato con D.C.C n 43 del 30-11-2004, e s.m.i.
  - Piano di zonizzazione acustica del Comune di Racconigi vigente
  - Criteri per il rilascio di autorizzazione per l’esercizio del commercio al dettaglio, approvati con D.C.C. n. 35 del 25/10/2011 e successivi adeguamenti in relazione alle modifiche apportate dal presente adeguamento.
- 4) Nelle parti di territorio relative alle zone A.1 (Insediamenti Urbani a carattere Ambientale – IUA) inerenti il centro storico, rappresentate nelle tavole P3/3, hanno valore prescrittivo le indicazioni a scala generale riguardanti l’azonamento, l’individuazione delle aree per servizi pubblici, la viabilità pubblica, le fasce di rispetto e le prescrizioni idrogeologiche. Per l’individuazione tipi di intervento ammessi e per le altre discipline di tutela vale invece la tavola P3/4, con le integrazioni e precisazioni di cui al successivo art. 26 delle NTA.

### Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

1. Si precisa che la cartografia di base del P.R.G.C. è derivata mediante trasposizione informatizzata delle tavole catastali fornite dal Comune di Racconigi, aggiornata a 30 maggio 2013.

2. Gli elaborati della Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale comprendono:

- Gli Elaborati descrittivi del Progetto, composti da:
  - P1/1: Relazione Illustrativa;
  - P1/2: Quadri Sinottici – Elenco zone urbanistiche e Quadri riassuntivi - Allegato alla Relazione Illustrativa;
  - P1/3: Schema direttore - Scala 1:15.000.
  - P1/4 Analisi sulla compromissione dell'uso dei suoli – scala 1:10.000
- Le Norme Tecniche di Attuazione, articolate in:
  - P2/1: Norme Tecniche di Attuazione;
  - P2/2: Schede d'area;
- Le Tavole di Piano, così suddivise:
  - P3/1: Planimetria sintetica del P.R.G.C., rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini – scala 1:25.000;
  - P3/2a-e: Planimetria di Progetto: Territorio – scala 1:5.000;
  - P3/3a-e: Planimetria di Progetto: Concentrico e nuclei rurali – scala 1:2.000;
  - P3/4: Planimetria di Progetto: Insediamenti urbani a carattere ambientale (zona A.1) – Centro Storico – scala 1:500.
- Gli Allegati Tecnici, comprendenti:
  - AT1/1: Inquadramento territoriale  
Stralcio del P.T.P. della Provincia di Cuneo – scala 1:25.000;
  - AT1/2: Inquadramento territoriale  
Assetto infrastrutturale territoriale – scala 1:50.000;
  - AT1/3: Inquadramento territoriale  
Stralcio tavole P2.4, P4.14 e P5 del PPR – scala varie
  - AT2/1a-b: Vincoli limitazioni e valori  
Carta dei vincoli derivanti da piani sovraordinati, valori paesistici e fasce di rispetto  
scala 1:10.000;
  - AT2/2a-b: Vincoli limitazioni e valori  
Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali - scala 1:10.000;
  - AT2/3: Vincoli limitazioni e valori  
Documentazione fotografica delle emergenze architettoniche ed ambientali;
  - AT3/1: Analisi del paesaggio e dei tessuti edificati  
Carta dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi  
scala 1:10.000;
  - AT3/2: Analisi del paesaggio e dei tessuti edificati  
Caratteri strutturali e visuali percettivi del paesaggio - scala 1:10.000;

- AT3/3: Analisi del paesaggio e dei tessuti edificati  
Carta delle polarità urbane e loro connessioni - scala 1:10.000;
- AT4/1: Analisi storiche dell'evoluzione del territorio  
Schemi dello sviluppo della struttura territoriale urbana nella storia e in relazione alla pianificazione urbanistica - scale varie;
- AT5/1a-e: Indagini dello stato di fatto - Attuazione del P.R.G.C. vigente  
Residui di piano: analisi delle aree edificabili e delle aree a servizi (art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.) - scala 1:5.000;
- AT6/1a-e: Indagini dello stato di fatto – Analisi del patrimonio pubblico  
Aree di proprietà pubblica e di Enti - scala 1:5.000;
- AT7/1a-e: Indagini dello stato di fatto – Analisi del tessuto edificato  
Individuazione di aree a impianto urbanistico omogeneo - scala 1:5.000;
- AT7/2: Indagini dello stato di fatto – Analisi del tessuto edificato esistente  
Nucleo di impianto originario: caratterizzazione degli organismi edilizi - scala 1:500;
- AT8/1a-e: Indagini dello stato di fatto – Infrastrutture a rete  
Reti infrastrutturali: rete idrica (acquedotti), rete fognaria, rete gas, rete elettrica  
scala 1:5.000;
- La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) comprendente:
- VAS1: Rapporto Ambientale;
- VAS2: Valutazione di incidenza;
- VAS3: Sintesi non Tecnica;
- VAS4: Piano di Monitoraggio;
- VAS5: Dichiarazione di sintesi
- La Relazione Geologico Tecnica comprendente:
- Elaborati Geologici:
- Elaborato G1-A: Relazione geologico-tecnica, quadro del dissesto idrogeologico e della pericolosità geomorfologica
- Elaborato G1-B: Norme di attuazione geologico-tecniche
- Allegato A: Dati idrogeologici, geotecnici e geofisici
- Allegato B: Schede di rilievo delle opere di difesa SICOD
- Allegato C: Risultati delle indagini geognostiche realizzate all'interno delle aree di nuovo impianto
- Tavola G2: Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni – scala 1:10.000
- Tavola G3: Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico principale e secondario e delle opere di difesa idraulica censite – scala 1:10.000
- Tavola G4: Carta idrogeologica con schema litostratigrafico – scala 1:10.000
- Tavola G5: Carta degli ultimi eventi alluvionali – scala 1:10.000
- Tavola G6: Carta geologico-geomorfologica e dei dissesti – scala 1:10.000
- Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000
- Tavola G8: Relazione geologico-tecnica inerente le nuove previsioni di piano
- Elaborati Idraulici:
- Elaborato I1: Relazione idraulica inerente la verifica delle condizioni di rischio residuo a valle del ponte di via Regina Margherita

- Tavola I2: Planimetria aree esondabili ed ubicazione sezioni idrauliche utilizzate per la verifica delle condizioni di rischio residuo a valle del ponte di via Regina Margherita – scala 1:2.000
- Elaborato I3: Relazione idraulica inerente la verifica di compatibilità delle Zone RME / B-Pr poste a monte del ponte di via Regina Margherita, a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione
- Tavola I4: Planimetria aree esondabili ed ubicazione sezioni idrauliche utilizzate per la verifica di compatibilità delle Zone RME / B-Pr poste a monte del ponte di via Regina Margherita, a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione – scala 1:2.000
- Tavola I5: Sezioni idrauliche da 1-200 a 6-150 utilizzate per la verifica di compatibilità delle Zone RME / B-Pr poste a monte del ponte di via Regina Margherita, a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione – scala 1:2.000 – 1:1.000
- Tavola I6: Sezioni idrauliche da 7-140 a 11-60 utilizzate per la verifica di compatibilità delle Zone RME / B-Pr poste a monte del ponte di via Regina Margherita, a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione – scala 1:2.000 – 1:1.000
- La Verifica di compatibilità acustica comprendente:
- AC1: Valutazione di compatibilità tra il piano di classificazione acustica e variante Generale;
- Tavola 1: Quadro generale relativo alla variante generale PRGC scala 1/10.000
- La Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione



#### **Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale e definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C.**

1. Il Comune di Racconigi è dotato di Regolamento Edilizio<sup>15</sup> redatto in conformità al regolamento edilizio tipo regionale: il P.R.G.C. si uniforma alle definizioni ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel predetto documento. Per le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici si rimanda integralmente al Titolo III del Regolamento Edilizio comunale vigente. Si rimanda quindi al R.E. per le seguenti definizioni:

- Altezza delle fronti della costruzione (Hf): .....art. 13 del R.E.;
- Altezza della costruzione (H): .....art. 14 del R.E.;
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds): art. 16 del R.E.;
- Confrontanza tra le costruzioni: .....art. 16 bis del R.E.;
- Superficie coperta della costruzione (S.C.): .....art. 17 del R.E.;
- Superficie utile lorda della costruzione (S.U.L.): .....art. 18 del R.E.;
- Superficie utile netta della costruzione (S.U.N.): .....art. 19 del R.E.;
- Superficie lorda di pavimento e superficie di vendita: ....art. 19 bis del R.E.;
- Volumetria della costruzione (V): art. 20 del R.E., con le seguenti precisazioni:  
sono compresi nel computo della volumetria: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti da strutture fisse e tipologicamente consolidate.  
Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti su 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità e al di sopra dell'altezza massima di edificazione, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiera, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.
- Superficie fondiaria (S.F.): .....art. 21 del R.E.;
- Superficie territoriale (S.T.): .....art. 22 del R.E.;
- Rapporto di copertura (R.C.): .....art. 23 del R.E.;
- Scorpori per favorire il risparmio energetico: .....art. 23 bis del R.E.;
- Indice di utilizzazione fondiario (U.F.): .....art. 24 del R.E.;
- Indice di utilizzazione territoriale (U.T.): .....art. 25 del R.E.;
- Indice di densità edilizia fondiaria (I.F.):..... art. 26 del R.E.;
- Indice di densità edilizia territoriale (I.T.) .....art. 27 del R.E..
- Salvaguardia e formazione del verde .....art. 30 R.E.
- Recinzioni e cancelli .....art. 52 del R.E..

<sup>15</sup> Approvazione adeguamento/modifica del Regolamento Edilizio comunale DCC n. 69 del 29.11.2012.

2. Per l'attuazione e gestione delle prescrizioni normative, il P.R.G.C. integra le definizioni del Regolamento Edilizio definendo il lessico di riferimento per l'applicazione delle prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati di progetto con le seguenti definizioni:

- 1 Zona urbanistica:  
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende antenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee. Per la classificazione delle zone urbanistiche del P.R.G.C. di Racconigi si rimanda al successivo art. 24 delle presenti NTA.
- 2 Area urbanistica:  
parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto con un numero identificativo, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.
- 3 Destinazioni d'uso:  
insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica.
- 4 Tipi di intervento:  
sono quelli definiti dall'art. 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e dalla Circolare P.G.R. 27/04/1984 n. 5/SG/URB 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 L.R. 56/1977, dal Titolo II, Parte I del D.P.R. 380/2001 e loro s.m.i., con le specificazioni contenute all'art. 6 delle presenti norme e dall'art. 19 L. 241/90 e smi oltre che dalle specifiche norme di settore.
- 6 Organismo edilizio – edificio principale, edificio accessorio:  
edificio (o insieme di edifici purchè aggregati e contigui) e aree ad esso (o ad essi) pertinenti, conseguenti ad un unico progetto edilizio, o a successivi progetti edilizi, che hanno con il tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, tenendo anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà.

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

E' considerato **edificio principale** quello in cui è insediata la destinazione d'uso propria o consentita nella zona urbanistica.

E' considerato **edificio accessorio** ogni fabbricato comunque destinato a parcheggio individuale, tettoia o deposito posto all'interno delle aree di pertinenza urbanistica degli edifici principali. Sono sempre considerati accessori tutti i fabbricati realizzati in applicazione del successivo art. 43 delle NTA.

- 7 Basso fabbricato:  
costruzioni aperte o chiuse, adibite a servizi accessori delle destinazioni principali (quali ad esempio: autorimesse, depositi, legnaie etc.), che si elevano per un'altezza non superiore a 3 m. dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di 4 m., con copertura ad una o più falde con pendenza minima del 15% (ad esclusione delle aree produttive).  
Sono esclusi dalla definizione di basso fabbricato: le autorimesse seminterrate di altezza fuori terra non superiore a m. 1,50 compresa la copertura, anche se sistemata a verde. Tuttavia al fine del rispetto dalle distanze dai confini le autorimesse seminterrate seguono le medesime disposizioni individuate per i bassi fabbricati.

- 8 Insieme sistematico di opere edilizie:  
insieme di opere riguardanti la costituzione statica, funzionale, impiantistica e compositiva dell'edificio, comprese in un unico progetto edilizio.
- 9 Quota di imposta:  
la quota di imposta del tetto è misurata a partire dalla linea di spiccato, così come definita all'art. 13 comma 5 del R.E., fino al punto di intersezione tra la facciata esterna dei muri perimetrali e l'intradosso della falda di copertura; nel caso di coperture nervate il punto di intersezione è calcolato sottotrave.
- 9bis Sagoma dei fabbricati (ingombro volumetrico significativo)  
È rappresentata dall'involuppo esterno dei piani principali delle pareti perimetrali (verticali) che racchiudono l'impronta edilizia a terra limitato superiormente dai piani esterni delle falde di copertura.
- 10 Spazi sistemati a verde:  
aree sistemate a verde, eventualmente integrate con superfici pavimentate, con prevalenza (> 50%) delle prime sulle seconde; si considerano spazi sistemati a verde anche quello al di sotto del quale siano ricavate autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da uno strato di terreno di almeno 50 cm. atto alla formazione di verde naturale.  
Rientrano in tale definizione anche le superfici da destinarsi a parcheggio o spazi pedonali a condizione che siano piantumate e venga adottata una pavimentazione permeabile atta a garantire la formazione del verde (griglie salvapunto, blocchi forati, ecc.).
- 11 Parcheggio privato:  
per parcheggio privato si intende:  
a) lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 e s.m.i.;  
b) quello per le nuove costruzioni previste dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942 così come modificato dalla L. 122/1989 e s.m.i..  
Non sono comprese nella categoria "parcheggi privati" le attività economiche di rimessaggio veicoli (sottocategoria p3 del successivo art. 11)
- 12 Aree di pertinenza delle costruzioni:  
per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante di revisione del P.R.G.C. esse corrispondono alle risultanze catastali al netto delle aree pubbliche esistenti (non frazionate) o in progetto.  
Per i nuovi edifici o per quelli esistenti su cui si interviene in applicazione degli indici di edificazione e utilizzazione (territoriale o fondiaria), le aree di pertinenza delle costruzioni sono le superfici territoriali o fondiarie asservite per il calcolo degli indici sopranzi richiamati.  
In caso di frazionamenti di proprietà si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione preesistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della variante di revisione del P.R.G.C. in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento.
- 13 Filo fisso di edificazione:  
rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici. Laddove prescritto (e individuato in cartografia) ad esso dovranno essere allineati i fronti edificati per almeno il 60% del loro sviluppo
- 14- Tipologia edilizia:

il P.R.G.C. riconosce differenti tipologie edilizie in grado di caratterizzare sotto il profilo morfologico l'abitato esistente, i completamenti ed i nuovi interventi.

Tra queste si riconoscono le tipologie: isolata (uni-bifamiliare), isolata pluripiano, in linea pluripiano, a schiera, a cortina, aggregata, specializzata (industriale, capannoni, attrezzature sportive ecc).

Qualora il P.R.G.C. intenda indirizzare la progettazione edilizia sotto un profilo morfologico è definita la tipologia edilizia e resa vincolante.

#### 15 Progetto-guida:

i "progetti-guida", che devono essere estesi all'intera superficie territoriale dell'area urbanistica, possono essere proposti dai titolari di una quota superiore al 50% della superficie territoriale e sono formati da elaborati previsti al punto 3 comma 1 dell'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che trattino almeno i seguenti elementi:

- la rete viaria e il sistema dell'accessibilità, comprensivo delle strade esistenti ed in progetto, delle fasce di rispetto e dei distacchi dalle sedi stradali;
- la localizzazione delle aree per servizi pubblici;
- la localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree fondiarie
- la delimitazione delle aree subordinate alla formazione di uno o più strumenti esecutivi unitamente alla verifica, per ciascuno, dell'autonomia funzionale ed urbanistica;
- la eventuale individuazione di aree o di edifici non subordinati alla formazione di SUE, ma assoggettati a permesso di costruire o a permesso di costruire convenzionato art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- le percentuali delle destinazioni d'uso ipotizzate all'interno di ogni strumento esecutivo;
- il programma d'intervento con la precisazione degli oneri urbanizzativi posti a carico del concessionario ed eventuali ripartizioni fra interventi di edilizia pubblica ed edilizia privata;
- la relazione descrittiva delle tipologie e dei materiali adottati e la verifica del rispetto dei vincoli e delle prescrizioni urbanistiche, tipologiche, architettoniche e di carattere idrogeologico individuate dal P.R.G.C.;
- un eventuale planovolumetrico.

La finalità del progetto guida è quella di proporre la possibilità di suddividere l'attuazione delle aree soggette a SUE unitario in più SUE autonomi e di verificarne per ciascuno l'effettiva fattibilità e autonomia funzionale, sulla base del cronoprogramma proposto.

I progetti guida assumono efficacia a condizione che siano approvati con deliberazione dell'Amministrazione Comunale (rif. art. 6, lett. E).

#### 16 Progetti di Qualificazione Urbana:

i Progetti di Qualificazione Urbana (PQU), di cui all'art. 18 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., sono strumenti aventi la finalità di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano.

#### 17 Edificio Esistente:

ogni qualvolta la normativa fa riferimento a edificio e/o edifici esistenti si intende quelli già realizzati (almeno alle strutture comprensive di copertura anche in assenza di tamponamenti) entro la data di adozione del Progetto Preliminare del presente strumento urbanistico. Specificazioni differenti dovranno essere puntualmente richiamate in normativa.

#### 18 Rustico:

la definizione fa riferimento a quella di cui all'articolo 2 della L.R. 29/04/2003 n. 9 e s.m.i..

#### 19 Rudere:

è considerato rudere di un fabbricato preesistente ogni manufatto puntualmente individuabile e riconoscibile sul territorio che per degrado o evento naturale abbia perso le caratteristiche di Volume o SUL nel rispetto delle definizioni stabilite dal R.E. vigente.

Il recupero delle volumetrie e/o delle superfici utili è subordinato al riconoscimento planimetrico e altimetrico dello stesso sul terreno e su mappe catastali aggiornate a data antecedente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C..

- 20 Allineamenti:  
come definiti dall'art. 29 del Regolamento Edilizio vigente.
- 22 Verande:  
come definite dall'art. 58, comma 5 del Regolamento Edilizio vigente, fatte salve prescrizioni specifiche di zona.  
La loro realizzazione è ammessa anche in deroga agli indici di edificabilità del P.R.G.C., alle seguenti condizioni: presentazione di un progetto unitario sull'intero edificio, al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure; realizzazione ammessa solo su facciate non prospicienti spazi pubblici; tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio e coerenti con i caratteri del tessuto urbano circostante.
- 23 Strutture a carattere temporaneo o precario:  
L'utilizzazione di spazi pubblici o private con strutture a carattere precario, temporaneo e/o stagionale<sup>16</sup> in tutte le zone del territorio, è subordinata ad un'autorizzazione temporanea della durata di un anno, solo se risponde ad esigenze temporanee e previa verifica di compatibilità ambientale, tipologica e dimensionale rispetto agli spazi circostanti ed in merito alla sicurezza della circolazione stradale. Al termine di durata ed in ogni caso alla cessazione delle funzioni temporanee, le strutture devono essere smontate. L'autorizzazione è rinnovabile allo scadere di un anno fermo restando il permanere delle esigenze di carattere temporaneo<sup>17</sup>, la stessa può essere inoltre revocata in qualsiasi momento quando il pubblico interesse lo richieda, o a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.
- 24 Perimetrazione del Centro abitato:  
la perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati<sup>18</sup>, redatta sulla base catastale del PRG, riporta la delimitazione assunta con specifica deliberazione vigente al momento dell'adozione del progetto preliminare aggiornato, e delimita le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate.
- 25 Sottotetti:  
La definizione fa esatto riferimento a quella di cui alla L.R. n. 21 del 06/08/1998 e s.m.i. e di cui all'art. 36 quinquies del Regolamento Edilizio; in presenza di sottotetti già abitabili e/o agibili, o recuperabili a fini residenziali, è ammessa la realizzazione di abbaini purchè questi risultino armonizzati nel progetto dell'edificio.
- 26 Volumi tecnici:  
si intendono i locali per gli apparecchi che devono necessariamente essere posti al di sopra dell'ultimo piano, per il buon funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (ad esempio i locali macchine ascensori, i vasi di espansioni, centrali termiche, ecc.). Per i limiti dimensionali ammessi dal P.R.G.C. si rimanda al successivo art. 43 e alle norme specifiche di zona.

---

<sup>16</sup> Strutture destinate ad un uso circoscritto nel tempo ed a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione. Tra queste ad esempio: chioschi e dehor, installazioni per manifestazioni ed eventi limitati nel tempo, installazioni di cantiere, attrezzature stagionali etc..

<sup>17</sup> Rif. TAR Campania, sentenza 4477/2014 (un'opera è precaria solo se risponde ad esigenze temporanee)

<sup>18</sup> Rif. DCC n. 5 del 15/03/2014, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i, art. 12, comma 5bis

## Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione

1. Il P.R.G.C. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica (art. 4, punti 1 e 2). I parametri che individuano la capacità edificatoria sono riferiti alla quantità di volume (V) per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto (indice territoriale e indice fondiario) o, per le aree a destinazione produttiva, alla superficie copribile (SC) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (rapporto di copertura).

2. Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G.C. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri cubi di costruzione bensì in metri quadrati di SC, SUL, SUN ed SV, il calcolo viene effettuato nel rispetto delle definizioni del Regolamento Edilizio vigente (articoli 17, 18, 19 e 20).

3. 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 113 mc./ab. ovvero quello di 38 mq./ab. desunto dalle valutazioni sul consumo abitativo medio per il territorio comunale così come descritto in Relazione illustrativa (vedi cap. 5). Tali valori sono applicati alle parti di fabbricato destinate alla residenza<sup>19</sup>.

### 4. Parcheggi privati:

la determinazione delle dimensioni minime di parcheggio privato da assegnare agli interventi previsti dalla L. 122/1989 e s.m.i. e quando richiesti dalle norme di zona del presente P.R.G.C. sono pari a 1 mq. ogni 10 mc. di volume dell'intervento. Il volume è calcolato secondo la definizione del Regolamento Edilizio (art. 20).

Limitatamente alla dotazione dei parcheggi privati, si prescrive:

- a) nel caso di interventi a destinazione d'uso produttiva (p1, p2, p3), dovrà essere previsto il 10 % della superficie coperta.
- b) nel caso di interventi a destinazione commerciale al dettaglio (c2) si rimanda al successivo art. 6, punto 2.
- c) Nel caso di interventi commerciali all'ingrosso (c1) e nel caso di nuovi insediamenti direzionali (d) dovranno essere reperiti almeno 40 mq. di parcheggio per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- d) Nel caso di interventi per alberghi e pensioni o simili dovranno essere reperiti almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti;
- e) Nel caso di interventi per cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, attrezzature sportive, ecc.. dovranno essere reperiti almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 5 persone riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento.

Le aree per parcheggi privati pertinenziali possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, secondo le prescrizioni individuate al successivo art. 43, purchè ne sia assicurato un adeguato accesso.

### 5. Superficie posti auto :

per la stima del numero di posti auto previsti nei parcheggi pubblici e/o privati il PRGC prevede i seguenti rapporti convenzionali, comprensivi della viabilità interne e di accesso:

- 26 mq a posto auto per parcheggi a raso situati al piano di campagna;
- 28 mq a posto auto per parcheggi interrati o in struttura.

---

<sup>19</sup> L.R. 56/1977 e s.m.i: combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'art. 20.

## **Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/1999 e s.m.i.**

### **1. Attuazione del Piano Regolatore**

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:

#### **A) Modalità di attuazione**

Il P.R.G.C. si attua mediante denuncia di inizio attività, permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o attraverso gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) previsti dalle leggi vigenti.

Il P.R.G.C. individua per ogni zona urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di intervento consentiti.

Il P.R.G.C. individua puntualmente le aree da sottoporre obbligatoriamente alla formazione di SUE, tuttavia, anche successivamente all'approvazione del P.R.G.C., le determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio alla formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G.C.

Per la definizione del regime attuativo degli interventi diretti (titoli abilitativi edilizi) si deve fare riferimento ai disposti del DPR 380/2001<sup>20</sup> e s.m.i.

La predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) è comunque obbligatoria nei seguenti casi:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
- b) qualora l'allacciamento dell'area, sulla quale si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria<sup>21</sup> interessi altre aree edificabili; in tal caso il PdCC deve estendersi anche a queste ultime.

Le aree la cui attuazione è subordinata dal Piano alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) sono individuate nelle tavole di Piano con apposita sigla e sono delimitate con apposita simbologia lineare .

Qualora indicato nelle Schede d'Area i nuovi interventi potranno essere attuati anche mediante più SUE distinti, eventualmente coordinati da un "Progetto Guida" di cui all'art. 4, punto 14 delle presenti norme; diversamente si richiede l'estensione del SUE all'intera area urbanistica.

La predisposizione di uno SUE è comunque obbligatoria qualora l'intervento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Per tutti gli interventi di ricomposizione volumetrica, ristrutturazione urbanistica e riqualificazione incentivante l'attuazione è subordinata alla formazione di SUE, esteso alla totalità delle aree e degli organismi edilizi interessati dall'intervento.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C., l'estensione territoriale degli SUE è determinata di volta in volta, sulla base delle richieste della Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere l'estensione degli SUE alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

<sup>20</sup> DPR 6 giugno 2001, n. 380: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"

<sup>21</sup> Riferimento: L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 51

- per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- ai fini di un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a SUE (compresi entro una variazione della superficie territoriale non superiore a +/- 10%) o le modifiche al tipo di SUE non costituiscono variante al P.R.G.C.<sup>22</sup>.

## B) Standard urbanistici

Il P.R.G.C. assicura globalmente la dotazione di standard previste dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. applicando le differenti quantità richieste dalla legge:

- per interventi residenziali: 25 mq. ogni abitante teorico insediabile;
- per attività direzionali, terziarie, turistiche, ricettive e attività non normate dal D.Lgs. 114/1998 e s.m.i.: 100% della SUL in progetto per gli interventi di nuovo impianto e 80% per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica e all'interno delle zone A.1;
- per attività commerciali normate dal D.Lgs. 114/1998 e s.m.i.: rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. ed in base a quanto stabilito dai Criteri Commerciali vigenti nel Comune di Racconigi<sup>23</sup>;
- per attività produttive ed artigianali: 20% della ST per interventi di nuovo impianto e 10% della SF per quelli di ampliamento e per i cambi di destinazione d'uso;

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e dal P.R.G.C., le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", comprese quelle che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano<sup>24</sup>.

Per il reperimento delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista la cessione gratuita a favore della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico può essere precisata dalle norme di zona e relativi elaborati integrativi, diversamente tale quota potrà garantire l'intero fabbisogno.

Il reperimento delle aree a servizi in progetto è demandato, in via prioritaria, all'attuazione dei SUE individuati dal P.R.G.C. e, dove previsto, dei permessi convenzionati<sup>25</sup>; di conseguenza si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle norme di zona e nelle Schede d'Area nonché al presente art. 6 per le quantità e modalità di reperimento.

Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) di iniziativa privata o di permessi di costruire convenzionati<sup>26</sup>, il P.R.G.C. precisa le quantità di aree a standard richieste dal Piano da reperire mediante cessione o asservimento all'uso pubblico<sup>27</sup>. Fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di cui alla lettera B del presente articolo, le dotazioni complessive richieste dal

<sup>22</sup> L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 17, comma 12, punti c) e d).

<sup>23</sup> "Criteri per il rilascio di autorizzazione per l'esercizio del commercio al dettaglio" approvati con D.C.C. n. 35 del 25/10/2011 in applicazione dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i.

<sup>24</sup> L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 21, comma 3.

<sup>25</sup> Riferimento: art. 49, 5° comma della L.R. 56/1977 e s.m.i.

<sup>26</sup> Riferimento: art. 49, 5° comma della L.R. 56/1977 e s.m.i.

<sup>27</sup> Riferimento art. 6 comma lettera B) Standard urbanistici e elab. P2/1 Schede d'Area, dati dimensionali: "superficie a servizi prescritta"



PRGC sono indicate nelle Schede d'Area (superficie a servizi prescritta) e sono prescrittive anche se eccedenti i minimi di legge.

Il perimetro e la localizzazione delle aree a servizi, eventualmente indicate in cartografia all'interno dei S.U.E., costituiscono un indirizzo preferenziale suscettibile di variazioni planimetriche utili al progetto complessivo del SUE o del Permesso Convenzionato, purchè tali variazioni (non costituenti variante al P.R.G.C.) non incidano sulla funzionalità e sulla fruibilità delle aree pubbliche, non ne diminuiscano le dotazioni complessive richieste dal PRGC, non producano frammentazioni, ne garantiscano un'agevole e immediata accessibilità pubblica e purchè si mantenga un disegno di progetto urbano coerente con il contesto.

Per tutte le zone urbanistiche, in caso di assenza di localizzazione grafica e qualora, per il raggiungimento del fabbisgno di servizi previsto dal PRG, non siano reperibili aree libere sufficienti ed idonee e salvo diverse prescrizioni specifiche d'area, il reperimento delle aree a servizi, può essere sostituito con la monetizzazione, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione, come sotto specificato:

- Per le destinazioni d'uso residenziali è possibile la totale monetizzazione;
- Per le destinazioni d'uso direzionali, terziarie commerciali e artigianali è possibile la monetizzazione di aree fino ad un massimo pari a mq. 200, ad esclusione di quanto prescritto da normativa specifica (disciplina commerciale, sui pubblici esercizi, ecc.).

Fatte salve diverse prescrizioni specifiche d'area, è inoltre generalmente ammessa, qualora si riscontri l'impossibilità di un loro adeguato reperimento, la monetizzazione della quota di standard eccedente il fabbisogno minimo di legge, a condizione che siano garantite funzionalità, unitarietà e qualità delle realizzazioni pubbliche richieste nelle prescrizioni delle Schede d'Area e secondo le modalità da stabilirsi in Convenzione.

Per gli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto il rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 è richiesto quando si configuri un cambio di destinazione d'uso rispetto a quello esistente, solo in caso di interventi di nuova costruzione che richiedano una dotazione di aree per servizi superiore a 1.000 mq. Qualora in fase di richiesta dei titoli abilitativi sia dimostrata l'impossibilità di un idoneo reperimento di tali quantità, senza incidere sulle caratteristiche proprie della zona, la medesima quantità può essere monetizzata secondo le modalità stabilite nella convenzione o atto d'obbligo.

Le superfici dei percorsi pedonali attrezzati, compresi i percorsi ciclopedonali pubblici e alberati possono essere computate tra le aree valide ai fini del conteggio degli standards urbanistici.

### C) Capacità edificatorie

Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), fatte salve diverse prescrizioni specifiche d'area, la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale, e, per le aree a destinazione produttiva, dal rispetto del rapporto di copertura fondiario e delle altezze massime.

Gli strumenti urbanistici esecutivi possono interessare anche aree esterne al perimetro dei SUE individuati dal P.R.G.C., destinate a servizi pubblici (SP.1, art. 41) o necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione da acquisire al patrimonio pubblico.

In tal caso alle aree suddette è attribuito un indice di densità edificatoria teorica pari a 0,3 mc/mq prevedendone la contestuale cessione gratuita al Comune. La capacità edificatoria come sopra determinata è trasferibile all'interno dei SUE, salvo eventuali ulteriori prescrizioni delle rispettive Schede d'area.

La massima capacità edificatoria aggiuntiva trasferibile all'interno delle aree subordinate a S.U.E. (aree di atterraggio) e generata da aree per servizi esterne al loro perimetro (aree di decollo), dovrà essere inferiore al 30 % della capacità edificatoria complessiva propria dello stesso S.U.E..

Contestualmente agli interventi di “riqualificazione incentivante” (art. 19 bis), qualora i lotti interessati siano ubicati in parti differenti del territorio, il trasferimento dei diritti edificatori previsti dalla “riqualificazione incentivante” è subordinato alla formazione di SUE che includa tutte le aree interessate dagli interventi (aree di decollo ed aree di atterraggio). Il trasferimento sulle aree di “atterraggio” è ammesso anche in deroga ai parametri di trasformazione propri dell’area di “atterraggio” (indice di utilizzazione fondiaria e territoriale, altezza massima) conseguenti dall’incremento di capacità edificatoria, secondo i limiti stabiliti nelle prescrizioni specifiche di ciascuna area.

Per le aree attuabili mediante intervento diretto, la capacità edificatoria risultante dall’applicazione degli indici di zona, può essere trasferita “una tantum” tra lotti appartenenti alla stessa area urbanistica o ad aree urbanistiche contigue (confinanti o che si fronteggiano su strada pubblica) purchè appartenenti alla stessa sottozona.

Salvo prescrizioni specifiche d’area non è possibile trasferire diritti edificatori tra differenti zone urbanistiche.

L’asservimento all’edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai capoversi precedenti, deve risultare da apposito vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

D) Zone di recupero ex L. 457/1978

Il P.R.G.C. individua all’ultimo comma dell’art. 24, delle NTA le zone di recupero ex art. 27, L. 457/1978.

E) Strumenti urbanistici esecutivi e Progetto Guida

Il PRGC individua le aree urbanistiche e le tipologie di intervento attuabili esclusivamente mediante SUE. La delimitazione dei SUE individuata nella cartografia di PRGC potrà subire precisazioni in sede di strumento attuativo, anche con marginali riduzioni al fine di adeguarne il perimetro al rilievo dello stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente; la delimitazione delle aree oggetto di SUE non potrà in ogni caso subire riduzioni maggiori del 10 % di quella individuata dal PRGC. Tali modifiche non costituiscono variante al PRGC. Le eventuali aree di risulta saranno attuabili con i medesimi parametri urbanistici con Permesso di Costruire convenzionato.

Ove l’attuazione risulti vincolata ad un unico SUE, è ammessa la formazione di più SUE, solo se preceduti da un “progetto guida” (di iniziativa pubblica o privata) esteso all’intera area urbanistica; i contenuti del progetto guida sono definiti al precedente art. 4, p.to 15.

I progetti guida, sia quelli di iniziativa pubblica, sia quelli di iniziativa privata, assumono valore solo se seguono le procedure richieste per l’approvazione di PEC (in caso di iniziativa privata) o di P.P. (in caso di iniziativa pubblica).

Il Progetto Guida, che non sostituisce gli SUE, dovrà essere obbligatoriamente esteso a tutta l’area urbanistica e dovrà riguardare l’intera capacità edificatoria prevista per l’area dal Piano, definendone le urbanizzazioni e i successivi sub-ambiti di intervento. A seguito di una parziale realizzazione delle previsioni del Progetto Guida gli ambiti successivi potranno essere attuati in conformità con il progetto guida approvato, oppure, previa presentazione, a cura dei successivi proponenti, di una variante al progetto guida approvato, estesa all’intero ambito e nuovamente subordinata all’approvazione del Consiglio Comunale.

La variante al progetto guida dovrà prendere atto degli interventi già autorizzati o eventualmente realizzati da parte dei primi proponenti e dovrà essere compatibile con gli interventi edilizi e con i progetti delle opere di urbanizzazione già attuati o approvati.

L’indice di edificabilità territoriale attribuito dal P.R.G.C. per ogni zona o area urbanistica subordinata a progetto guida deve essere identico a quello attribuito ad ogni SUE compreso all’interno del progetto guida medesimo. Possono invece variare gli indici di edificabilità fondiari e l’organizzazione interna delle aree fondiarie, per servizi e viabilità.

Per le aree subordinate a SUE, in caso di parziale realizzazione dei diritti edificatori, anche successivamente al termine di validità del SUE stesso ed esclusivamente nel caso siano già assolti interamente gli obblighi convenzionali circa la cessione delle aree per servizi e per la viabilità e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è ammessa l'attuazione con titolo abilitativo diretto dei diritti edificatori residui sulla base degli stessi parametri e norme del SUE approvato.

L'attuazione degli SUE può prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al loro perimetro. In tal caso l'Amministrazione Comunale dovrà mettere a disposizione dei proponenti i relativi sedimi. La realizzazione di tali opere dovrà essere prevista dal progetto di SUE e dovrà avvenire contestualmente all'attuazione dello stesso SUE.

#### F) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

Ai sensi del comma 2 dell' art. 41 della L.R. 56/1977 e s.m.i., il Comune di Racconigi è tenuto alla formazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. Il P.R.G. individua inoltre le aree per le quali è ammessa la possibilità di realizzazione di una quota di edilizia convenzionata (di norma pari al 10% della capacità edificatoria prevista) e/o di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Le aree destinate ad edilizia sociale, economica e popolare sono individuate con la sigla CR.3p. In alcune aree di trasformazione o nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale le Schede d'Area possono individuare quote obbligatorie da riservarsi all'edilizia popolare e sociale, localizzabili in ambiti di intervento da individuarsi in sede di formazione di SUE.

Ulteriori quote di edilizia sociale possono essere localizzate sulle aree a servizi eccedenti il fabbisogno minimo di legge, secondo le modalità descritte nelle Schede d'Area.

Nell'ambito della destinazione residenziale "r" è inoltre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

#### G) Struttura distributiva di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/1999 e s.m.i.

Ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 e loro s.m.i. il Comune di Racconigi è dotato dei criteri commerciali da applicare nel proprio territorio per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa vigenti, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti e le localizzazioni. Ferma restando 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, la compatibilità delle strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita dalle Norme in materia di commercio vigenti nel Comune di Racconigi<sup>28</sup> fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore.

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);

<sup>28</sup> *Rif.: Criteri commerciali per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio commerciali approvati con D.C.C. n. 35 del 25/10/2011, riapprovati con D.C.C. n. 4 del 15/03/2014 con ratifica di presa d'atto da parte della Regione Piemonte, Direzione Attività produttive prot. N.4640/DB1607 del 14/04/2014, oltre ai successivi adeguamenti con riferimento alle modifiche introdotte dal PRGC. Criteri redatti in conformità all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i. e D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012*

- attività normate dal D.Lgs. 114/98: nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed a quanto stabilito dai Criteri Commerciali vigenti nel Comune di Racconigi.

In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che gli elaborati P3/2a-e e P3/3a-e:

- sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione della zonizzazione commerciale riconosciuta dal Comune di Racconigi con i propri criteri commerciali approvati con presa d'atto regionale;
- con riferimento ai criteri commerciali approvati e vigenti nel Comune di Racconigi, sono integralmente richiamate tutte le disposizioni in esso contenute, ed in particolare:
  - riconoscimento degli addensamenti commerciali e della localizzazione L1 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.

## 2. Disposizioni per i pubblici esercizi<sup>29</sup>

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, 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 monetizzazione rappresenti l'unica soluzione possibile
- l'Amministrazione valuti favorevolmente la richiesta in relazione allo stato della viabilità pubblica e dei parcheggi disponibili in prossimità dell'attività in progetto.

---

<sup>29</sup> adeguamento al D.G.R. 8/02/2010 n.85-13268

## TITOLO II

### CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO

#### Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Il P.R.G.C. assegna a ciascuna delle zone urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, le destinazioni d'uso coerenti proprie della zona e quelle ammesse in quanto compatibili.

2. Tali destinazioni sono articolate nelle seguenti categorie (L.R. 19/1999):

- destinazioni residenziali ( **r** );
- destinazioni produttive, industriali o artigianali ( **p** );
- destinazioni terziarie: commercio ( **c** );
- destinazioni terziarie: direzionali ( **d** );
- destinazioni terziarie: turistico – ricettive e di servizio ( **tr** );
- destinazioni agricole ( **a** ).

3. All'interno delle categorie sono individuate, nel seguito, ulteriori articolazioni (sottocategorie) delle destinazioni d'uso.

4. In ogni caso l'Amministrazione Comunale può individuare integrazioni e/o ulteriori articolazioni delle sottocategorie di destinazione d'uso, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

5. La destinazione d'uso attribuita ad un immobile esistente è quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare come risultante dai titoli abitativi (licenze edilizie, autorizzazioni edilizie, concessioni edilizie, concessioni in sanatoria, comunicazioni opere interne, denunce di inizio attività, permessi di costruire, permessi in sanatoria, ...), dalla classificazione catastale in sede di impianto (primo accatastamento) in assenza dei titoli abilitativi, ovvero da altri documenti probanti.

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

7. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui al precedente comma 2, costituisce modifica di destinazione.

8. Non sono soggetti a titolo abilitativo i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001<sup>30</sup>.

9. Per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati, destinati ad usi diversi o in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G.C. è ammesso in fase transitoria il mantenimento degli usi in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare, con le seguenti limitazioni:

- per il produttivo sono ammessi gli interventi edilizi limitati alla sola Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo;
- per le altre destinazioni gli interventi potranno arrivare fino alla Ristrutturazione Edilizia.

---

<sup>30</sup> L.R. 56/77 e smi, art. 48, comma 1

10. Le prescrizioni generali e le Tabelle normative, relative ad ogni zona o area urbanistica, indicano la destinazione d'uso ammessa per ognuna di esse.

## **Art. 8 Destinazione residenziale ( r )**

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

2. Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza quali cantine, tavernette, lavanderie, servizi igienici, sgombero, stileria, guardaroba, soffitte, vani di sottotetto collegati direttamente all'unità sottostante, autorimesse, posti macchina coperti, ecc.; tali vani e superfici costituiscono pertinenze se costituenti a catasto servizio complementare e se sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, alle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio principale.

3. Sono compatibili con la residenza destinazioni di tipo **p3** limitate a: botteghe artigiane, laboratori con SUL non superiore a 300 mq.

## **Art. 9 Destinazione produttiva ( p )**

1. Tale destinazione comprende le seguenti sottocategorie:

sottocategoria p1 ( impianti industriali e artigianali di produzione) comprende attività quali ad esempio:

- produzione di beni;
- officine di riparazione;
- immagazzinaggio sussidiario all'attività produttiva;
- immagazzinaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- movimentazione e/o stoccaggio delle merci;
- corrieri e traslochi;
- autotrasporti;
- spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero degli automezzi;
- commercializzazione dei beni prodotti;
- attività di ricerca, studio e produzione di nuove tecnologie destinate al supporto dei processi produttivi e del mercato;
- amministrazione aziendale ed attività funzionalmente connesse all'attività produttiva (uffici, laboratori, formazione professionale, ecc.);
- locali di ristoro quali mense aziendali o assimilabili, bar, spazi ricreativi, attività a servizio degli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto (di foresteria, asilo aziendale, ...);
- abitazione del proprietario e/o del personale di custodia, destinazione compatibile "una tantum" nel rispetto dei limiti di zona.

sottocategoria p2 (deposito e rottamazione ) comprende attività quali ad esempio:

- smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento dei materiali;
- commercializzazione dei materiali di recupero;
- amministrazione aziendale;
- abitazione del proprietario e/o del personale di custodia, destinazione compatibile "una tantum" nel rispetto dei limiti di zona.

sottocategoria p3 (servizio alla persona ) comprende attività quali ad esempio:

- botteghe artigiane e laboratori, con superficie utile non superiore a 300 mq.;
- lavaggio auto, attività economiche di rimessaggio veicoli, centri estetici, uffici, sportelli;
- commercializzazione al dettaglio dei beni prodotti (spaccio aziendale).

2. In tutto il territorio comunale non sono ammesse attività nocive od inquinanti o riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi del D.lgs 105 del 26.06.2015 e s.m.i.

**Art. 10 Destinazioni terziarie: commercio ( c )**

1. La destinazione commerciale ( c ), per le offerte alimentari, extralimentare e mista, è composta dalle seguenti sottocategorie:

sottocategoria c1 ( commercio all'ingrosso ) comprende attività quali ad esempio:

strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;

sottocategoria c2 ( commercio al dettaglio ) comprende attività quali ad esempio:

strutture di vendita in sede fissa come definite all'art. 6, comma 2<sup>31</sup> delle presenti norme, mercati e pubblici esercizi. In relazione alle vigenti leggi di settore le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa previste per il territorio comunale di Racconigi si suddividono nelle tipologie individuate nella tabella delle compatibilità di cui all'art. 6, comma 2.

sottocategoria c3 ( commercio di carburanti per autotrazione ) comprende attività quali ad esempio:

la rete distributiva dei carburanti per autotrazione comprende impianti così classificati<sup>32</sup>:

- *stazioni di servizio* (erogazione automatica di carburante, locali per il lavaggio, l'ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo, servizi igienici ed eventualmente altri servizi accessori);
- *stazioni di rifornimento* ( erogazione automatica di carburante, servizi igienici, attrezzature per servizi accessori vari; sono esclusi i locali per lavaggio, ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo;
- *chiosco* ( erogazione automatica di carburante, locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti ed accessori per autoveicoli, ed eventuale locale adibito a servizi igienici);
- *punto sia isolato sia appoggiato* (erogazione automatica di carburante ed eventuale pensilina, senza alcuna struttura ausiliaria).

2. In tutto il territorio comunale non sono ammesse attività nocive od inquinanti o riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997 e s.m.i..

---

<sup>31</sup> Rif. art. 5 comma 10 della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414, in conformità con i disposti della D.C.R. 24/3/2006 n. 59-10831

<sup>32</sup> Rif. L.R. 31/05/2004 n. 14 e s.m.i



## **Art. 11 Destinazioni terziarie: direzionali ( d ) e turistico-ricettive e di servizio( tr )**

1. La categoria **d (direzionale)** comprende attività quali ad esempio: sedi di servizio di tipo amministrativo e gestionale; sedi principali di imprese, aziende, società, sedi decentrate di enti, sportelli bancari ed assicurativi , studi professionali, agenzie immobiliari, agenzie commerciali, agenzie turistiche, servizi informatici, servizi sindacali, uffici in genere, ecc.).

2. La destinazione turistica, ricettiva e di servizio comprende le seguenti sottocategorie:

sottocategoria **tr1** (ricettivo) comprende attività quali ad esempio:

- alberghi, pensioni, locande e motel, centri congressuali multimediali, centri espositivi, ristoranti, mense, bar e pubblici esercizi, ecc.);

sottocategoria **tr2** comprende attività quali ad esempio:

- attività ricettive all'aperto (costruzioni temporanee ad uso abitazione e di campeggio, predisposizione di aree per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, pic-nic, spazi attrezzati per il gioco, ecc.);
- strutture e spazi di uso pubblico per il rimessaggio di automezzi, case mobili, roulotte ecc.;

sottocategoria **tr3** comprende attività quali ad esempio:

- attività culturali, di ricerca, promozionali e simili, attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, per il culto, centri sociali, scolastici, collegi, convitti, centri pastorali, ecc.;

sottocategoria **tr4** ( attività per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero al chiuso e all'aperto) comprende attività quali ad esempio:

- cinematografi, teatri, auditorium, servizi connessi e simili;
- attrezzature per il tempo libero (scuderie, maneggio, palestre, piscine, centri fitness e simili);
- attività sportiva e ricreativa;

sottocategoria **tr5** (Attività per l'esercizio delle infrastrutture a rete):

- attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici specifici.

## **Art. 12 Destinazioni agricole ( a )**

1. Tale destinazione comprende le seguenti sottocategorie:

sottocategoria a1 (attività per la produzione agricola) comprende attività quali ad esempio:

- terreni seminativi a prato, frutteti, vigneti, orti, attività floricole, risicoltura, etc.;
- attività per l'allevamento di animali in genere;
- residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività agricole;
- fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e ad essa assimilate (fienili, depositi, ricoveri per allevamento di animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, serre, ecc.);
- costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali;
- strutture tecniche e tecnologiche;

sottocategoria a2 comprende attività quali ad esempio:

- attività per gli usi agricoli e forestali necessari al mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali (pulizia delle sponde dei rii e delle bealere, conduzione forestale, aree per vivai esclusa l'attività di vendita in sede fissa);

sottocategoria a3 (attività di agriturismo) comprende attività quali ad esempio:

- abitazioni riservate al personale dell'esercizio
- abitazioni per la residenza temporanea agrituristica;
- strutture di supporto all'attività agrituristica (cucina, mensa, locali di ritrovo, ricoveri per allevamento animali, depositi, strutture per il gioco ed il tempo libero, piccole aree per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tenda o caravan, ricovero automezzi ed attrezzature agricole, ecc.).

## TITOLO III

### CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

#### Art. 13 Riferimenti legislativi

1. In conformità a quanto previsto all'art. 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i., negli articoli che seguono 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 dei tipi di intervento individuati dal P.R.G.C. fanno generalmente riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984 e si integrano con esse per le parti non coincidenti.

3. Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'A.S.L., valgono le prescrizioni contenute nella presente normativa debitamente integrata dal Regolamento Edilizio approvato.

4. Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal P.R.G.C. come beni culturali-ambientali o ricadenti in aree di interesse storico, artistico, paesaggistico o archeologico sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo VI delle presenti norme.

5. 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 parti di essi, in cui siano presenti o si intendano mantenere attività in contrasto con quelle previste dalle relative Tabelle normative, ad esclusione delle eventuali attività ritenute nocive, moleste o insalubri, sono limitati ai soli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;

Per le attività in contrasto ritenute moleste o insalubri rispetto al contesto circostante, gli interventi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, subordinate alle bonifiche o alla mitigazione dei fattori di rischio.

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

1. Rientrano nella manutenzione ordinaria (M.O.)<sup>33</sup> le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e dei manufatti in genere (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. Per la definizione degli interventi rientranti nella M.O. si richiama integralmente l'art. 3, comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con le specifiche di cui al p.to 1.1 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

2. Per quanto riguarda in particolare gli impianti produttivi rientrano nella manutenzione ordinaria tutte quelle opere legate agli impianti tecnologici, purché realizzate all'interno dei locali chiusi.

---

<sup>33</sup> *Rif. D.P.R. 380/2001 e s.m.i, art. 3, comma 1 lettera a) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 13, comma 3, lettera a) come meglio specificato al p.to 1.1 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.*

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

1. Rientrano nella manutenzione straordinaria<sup>34</sup> (M.S) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici utili lorde delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso in atto.

Per la definizione degli interventi rientranti nella M.S. si richiama integralmente l'art. 3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con le specifiche di cui al p.to 1.2 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

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

3. Rientrano nella manutenzione straordinaria gli interventi di rifacimento del manto di copertura; non costituiscono sopraelevazione incrementi della quota delle falde fino al limite di cm 15.

---

<sup>34</sup> Rif. D.P.R. 380/2001 e s.m.i., art. 3, comma 1 lettera b) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 13, comma 3 lettera b) come meglio specificato al punto 1.2 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

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

1. Rientrano nel restauro e risanamento conservativo<sup>35</sup> (RS, RC) 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. Per la definizione degli interventi rientranti nella RS, RC, si richiama l'art. 3, limitatamente al comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con le specifiche di cui al p.to 1.3 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

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

3. Gli interventi di "restauro" (RS) e di "risanamento conservativo" (RC) possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G.C.

---

<sup>35</sup> Rif. D.P.R. 380/2001 e s.m.i., art. 3, comma 1 lettera c) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 13, comma 3 lettera c) come meglio specificato dal p.to 1.3 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

## Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Rientrano nella ristrutturazione edilizia (RE)<sup>36</sup> 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.

Per la definizione di ristrutturazione edilizia si richiama integralmente l'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.

In assenza di specifiche prescrizioni di tutela sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione, anche parziale degli edifici esistenti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. In particolari casi sono ammesse deroghe alle altezze minime interne qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 36 del Regolamento Edilizio del Comune di Racconigi.

3. Con riferimento alle specificazioni di cui al punto 1.4 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 ed alle successive ulteriori specificazioni normative, sono incluse nella ristrutturazione edilizia:

- **Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A)** per la quale si richiamano gli interventi specificati nella Circolare PGR 5/SG/URB, punto 1.4.
- **Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE.B)** per la quale si richiamano gli interventi specificati nella Circolare PGR 5/SG/URB, punto 1.4;
- **Ristrutturazione edilizia di tipo C (RE.C)** si riferisce ad interventi che, in applicazione del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., consistono nella demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente".

Sono considerati interventi di ristrutturazione di tipo C quelli che pur prevedendo la totale demolizione del fabbricato esistente consentono la sua ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- fedele ricostruzione del perimetro planimetrico ed altimetrico (sagoma edificio) e delle facciate dell'edificio preesistente demolito se posizionato a distanza inferiore a quella prevista dal Codice Civile con mantenimento obbligatorio della posizione delle aperture e degli sporti presenti nelle facciate;
- fedele ricostruzione con mantenimento del solo perimetro planimetrico ed altimetrico (sagoma edificio), qualora l'edificio oggetto di intervento è posizionato alla distanza prevista dal Codice Civile;
- l'utilizzo in facciata di materiali analoghi a quelli presenti nel fabbricato preesistente demolito purché rispettino le prescrizioni tipologico funzionali previste dal Regolamento Edilizio vigente e dalle NTA del P.R.G.C. di ogni singola zona urbanistica.

<sup>36</sup> Rif. D.P.R. 380/2001 e s.m.i. art. 3, comma 1 lettera d) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 13, comma 3 lettera d) come meglio specificato dal p.to 1.4 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984

Ogni intervento di ristrutturazione di tipo C è subordinato ad un rilievo dello stato di fatto degli edifici oggetto di intervento e delle relative pertinenze (aree e manufatti) in scala opportuna e comunque non inferiore all'1:50 per gli edifici, il tutto corredato di idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

4. Con l'attuazione di uno qualsiasi dei tipi di ristrutturazione previsti è ammessa la modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici, con il tessuto edilizio circostante e con quelle ammesse nella rispettiva zona urbanistica.

5. L'applicazione dell'intervento di RE di tipo C, come demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" è subordinata alle limitazioni previste dalle disposizioni di ogni singola zona urbanistica (con riferimento alle zone di cui all'art. 26) e dalle disposizioni previste al successivo Titolo VI "Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali".



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

1. Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi, eventualmente combinati con altri tipi di intervento, volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici utili lorde) di edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossatura) di manica, magazzini interrati, ecc. in applicazione dei parametri territoriali o fondiari previsti per ogni singola area urbanistica.

2. Gli interventi relativi a ampliamenti e sopraelevazioni rientrano nella “nuova costruzione”, come specificato dai p.ti 2.2, 2.3 della Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

3. Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi o superfici utili lorde) e le prescrizioni previste dal P.R.G.C., dai suoi Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

## **Art. 19 Ricomposizione volumetrica (RV)**

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

2. La successiva riedificazione può anche portare al contestuale ampliamento delle preesistenze, in applicazione dei parametri urbanistici e/o dei meccanismi normativi previsti per ogni zona urbanistica.

3. Il P.R.G.C. ammette questo tipo di intervento anche per gli edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è dunque sempre consentita la demolizione e la nuova costruzione.

4. All'interno degli interventi di ricomposizione volumetrica è altresì possibile un cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto purché consentita nella rispettiva area o zona urbanistica e compatibile con la preesistente tipologia edilizia e con il tessuto urbano circostante.

5. Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planovolumetrica e occupare un sedime (all'interno del lotto di appartenenza) diverso da quello preesistente.

### **Art. 19bis Riqualificazione Incentivante (RI)**

1. La riqualificazione incentivante comprende interventi finalizzati a favorire la riqualificazione di situazioni di contrasto ambientale o di incongruenza con i caratteri del tessuto urbano circostante. Tali interventi prevedono il riconoscimento, a titolo di premialità, di capacità edificatorie aggiuntive rispetto a quelle esistenti, che si concretizzano, previa demolizione delle preesistenze mediante la trasformazione dell'area di "decollo" (demolizione con parziale ricostruzione in situ con caratteri congruenti o rinaturalizzazione dell'area) e il trasferimento delle capacità edificatorie su aree di nuovo impianto o di trasformazione (aree di "atterraggio") individuate dal PRGC.

2. L'applicazione dell'intervento di riqualificazione incentivante è limitato, nei casi previsti dal Piano, ad alcune aree delle zone urbanistiche A.1, BR.4/s, TR ed EA ed è regolato secondo le prescrizioni specifiche d'area contenute nelle corrispondenti norme di zona.

3. Il trasferimento delle capacità edificatorie di decollo verso le aree di atterraggio avviene nel rispetto delle prescrizioni di cui al p.to C) dell'art. 6 secondo le quantità ed i limiti di incremento previsti rispettivamente per ciascuna area di "decollo" e di "atterraggio" in aggiunta agli indici propri di zona ed è subordinato al soddisfacimento del corrispondente fabbisogno di standard.

4. L'attivazione degli interventi di riqualificazione incentivante è subordinata alla formazione di Strumento urbanistico esecutivo (ad esempio Piano di Recupero) esteso alla totalità delle aree e degli organismi edilizi interessati dall'intervento.

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

5. Costituisce ristrutturazione urbanistica (RU)<sup>37</sup> il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

6. In linea di principio gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di uno SUE<sup>38</sup>, a meno di diverse e precise disposizioni contenute nelle norme puntuali di zona o area urbanistica nelle Tabelle normative o nelle Schede d'Area.

---

<sup>37</sup> Rif. D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1 lettera f) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 13, comma 3 lettera e)

<sup>38</sup> ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 13, comma 4.

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

1. Si intende l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere ma inserite in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

2. Gli interventi relativi a Completamento rientrano nella "nuova costruzione", come specificato dal p.to 2.1 della Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

3. Gli interventi di completamento, oltre che dagli ordinari parametri urbanistici di zona, possono essere disciplinati anche da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alle tipologie ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

4. Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte da interventi di completamento attuati precedentemente alla data di adozione del progetto preliminare della presente Revisione di P.R.G.C. all'interno della medesima area fondiaria o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area.

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

1. Sono in generale compresi nel nuovo impianto (NI)<sup>39</sup> gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, classificate “C” ai sensi del Decreto Ministeriale 1444/1968 e sono elencate al comma 2 dell’art. 24 delle NTA.
2. Gli interventi relativi al Nuovo Impianto rientrano nella “nuova edificazione”<sup>40</sup>.
3. Di norma gli interventi di nuovo impianto si attuano attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo.

---

<sup>39</sup> Rif. D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1 lettera e) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 13, comma 3 lettera g)

<sup>40</sup> Rif. p.to 2.1 della Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984

## TITOLO IV

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

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

1. L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" che, quando è necessario, sono a loro volta ulteriormente suddivise in sottozone urbanistiche. Le zone e le sottozone costituiscono raggruppamenti di "aree urbanistiche". Le zone sono individuate con apposita simbologia grafica sulle tavole di progetto (P.3) e con una sigla alfanumerica composta da lettere maiuscole e numeri (ad es. BR.4); le sottozone si contraddistinguono con l'aggiunta di una lettera minuscola alla sigla della zona (ad es. BR.4/s); le aree urbanistiche rappresentano invece parti delle zone e sottozone urbanistiche e sono numerate progressivamente (ad es. n° 1234).

2. Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree urbanistiche esclusivamente per uniformarli alle reali situazioni di assetto territoriale oggettivamente difformi dalle previsioni urbanistiche, secondo le seguenti procedure:

- qualora in assenza di tali modifiche si renda inattuabile la previsione di Piano e le varianti non comportino incrementi della superficie dell'area urbanistica, ricorrono le condizioni di cui lettera a), comma 12 dell'art. 17 della L.R.56/1977 e s.m.i..
- adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a SUE ricadono invece nelle condizioni di cui alla lettera c), comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i..

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

1. Le zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale, raggruppate per destinazione d'uso prevalente, sono le seguenti:

### Attività prevalentemente residenziali:

- A.1: Insediamenti Urbani a carattere Ambientale (I.U.A.) – Centro Storico
- BR.1: Zone consolidate residenziali di corona agli insediamenti del tessuto storico
- BR.2: Zone consolidate residenziali a limitata trasformabilità
- BR.3 Zone residenziali di completamento edilizio ed urbanistico in ambito urbano
- BR.4 Zone edificate a matrice tradizionale
  - BR.4/e Sottozone edificate a matrice tradizionale
  - BR.4/s Sottozone edificate a matrice tradizionale di interesse ambientale
  - BR.4/t Sottozone edificate a matrice tradizionale rurale “cascine vecchie”
- VP: Zona destinata ad aree private libere sistemate a verde
- CR.3 Zone residenziali di nuovo impianto (programmate con SUE)
  - CR.3/p Sottozona per Edilizia Residenziale Pubblica
- TR Zone di trasformazione e riqualificazione a prevalente matrice residenziale o terziaria

### Attività economiche:

- BM: Zona consolidata per attività miste, a destinazione terziaria, commerciale e artigianale di servizio
- BD Zona consolidata per attività produttive artigianali e industriali
- CC Zone di nuovo impianto a prevalente destinazione terziaria e commerciale
- DI Zone artigianali e produttive di nuovo impianto
- IC Zone destinate alla distribuzione di carburanti

### Attività di interesse collettivo

- TP: zona per attività (pubbliche , private o di enti) di interesse collettivo
  - TP/c: sottozona per servizi cimiteriali
  - TP/e: sottozona per la fornitura di servizi tecnologici
  - TP/f: sottozona riservata alle funzioni ferroviarie in attività
  - TP/s: sottozona per attrezzature sportive, per il tempo libero e per il gioco

### Attività agricole:

- EA: zona agricola
  - EA/r: sottozona agricola di riserva
  - EA/sa: sottozona agricola di salvaguardia ambientale

### Servizi pubblici di interesse comunale:

- SP.1: zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.)
  - SP.1/i: sottozona per l'istruzione
  - SP.1/a: sottozona per attrezzature di interesse comune
  - SP.1/v: sottozona per spazi pubblici a parco, per l'arredo urbano, gioco e sport



- SP.1/p: sottozona per parcheggi pubblici
- SP.1/pp: sottozona per servizi alle attività produttive
- SP.1/cc: sottozona per servizi alle attività commerciali-terziarie

Servizi pubblici di interesse generale:

- SP.2: zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/1977 e s.m.i.)
- SP.2/v: sottozona per i parchi.

2. Ai fini della classificazione prevista dal DM 1444/1968, le zone A.1, sono considerate di tipo "A", le zone urbanistiche BR.1, BR.2, BR.3, BR.4, VP, BD, BM, TP, IC e relative sottozone, sono considerate di tipo "B", le zone urbanistiche CR.3, TR, CC, sono definite di tipo "C", le zone urbanistiche DI, sono definite di tipo "D", le zone urbanistiche EA sono definite di tipo "E", mentre le zone SP.1 ed SP.2 e relative sottozone sono definite di tipo "F".

3. Le zone A.1 e BR.1 sono classificate di recupero ai sensi del comma 7 bis), dell'art. 12 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della L. 457/1978 e s.m.i..

## **Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento**

1. Ogni zona e sottozona urbanistica comprendono al loro interno aree urbanistiche, le quali sono contraddistinte da numeri arabi.

2. La classificazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è demandata alle tavole di Progetto (P3) e la loro elencazione e aggregazione per zone e sottozone è indicata nei Quadri Sinottici.

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. Gli interventi edilizi ordinariamente consentiti dalla norma specifica della zona urbanistica e dell'area urbanistica devono essere verificati prioritariamente con le ulteriori condizioni di verifica e di vincolo riconoscibili sulle tavole di progetto del P.R.G.C. e dalle disposizioni contenute ai successivi:

- Titolo I - Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/1999 e s.m.i.;
- Titolo V – Norme per la disciplina dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e degli spazi aperti;
- Titolo VI – Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni paesistici, culturali e ambientali;
- Titolo VII – Vincoli relativi ai tracciati e fasce di rispetto stradali, alle aree per la protezione civile, e conseguenti al rischio idrogeologico.
- Titolo VII – Vincoli relativi ai tracciati e fasce di rispetto stradali, alle aree per la protezione civile, vincolo idrogeologico.

5. Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici e geologico-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 a carattere prescrittivo negli elaborati geologico-tecnici di cui all'art. 2, comma 6 delle presenti Norme ed al successivo Titolo VIII – "Norme e prescrizioni geologico-tecniche"

Per le aree di trasformazione e di nuovo impianto, le Norme di Attuazione possono contenere limitazioni ai tipi di intervento edilizi, alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché richiedere particolari attenzioni rispetto al reticolato idrografico esistente e puntuali accertamenti del livello della falda idrica superficiale.

6. Ai fini della determinazione delle potenzialità di intervento espresse da ogni singola porzione di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza ma anche la "classe di pericolosità" attribuita sulla "Carta di sintesi della pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica". Si ricorda inoltre che per le aree di completamento, di nuovo impianto e di trasformazione le prescrizioni di "carattere generale" possono essere integrate da prescrizioni puntuali contenute anch'esse negli elaborati geologici.

7. L'elenco completo delle aree urbanistiche è riportato nei Quadri Sinottici: le rispettive dimensioni (superfici territoriali, fondiari, aree per servizi disegnati, viabilità, etc.) 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.. In fase di attuazione degli interventi attuativi le effettive quantità andranno dimostrate attraverso la documentazione catastale e/o specifici rilievi topografici a firma di professionista abilitato.

## **Art. 26 Prescrizioni per gli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale – (A.1) – Centro Storico**

**1.** Il P.R.G.C. individua gli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale (zone A.1) quali ambiti aventi nel loro insieme carattere paesaggistico ai sensi del punto 1, comma 1, art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i..

La delimitazione delle aree comprese negli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale (zona A.1), è definita sulle tavole di Piano P3 e P4 mediante apposita simbologia lineare comprendente aree fondiarie, aree per viabilità pubblica ed aree per servizi.

Sulle tavole di Piano P3/3 in scala 1:2000, all'interno della zona A.1 (delimitata con simbologia lineare) sono rispettivamente individuate mediante campitura grafica le aree per servizi interne alla zona A.1, le aree per viabilità e le aree generalmente fondiarie.

Le tavole di Piano P3/4 in scala 1:500 individuano invece le prescrizioni specifiche ed i tipi di intervento ammessi per ciascun edificio compreso all'interno della zona A.1.

### **2. Riferimenti ai disposti legislativi in merito alla tutela ambientale**

All'interno degli Insediamenti urbani di carattere ambientale (zona A.1), nel loro complesso individuati di carattere storico documentario, il Piano individua puntualmente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- a) le aree e gli edifici di interesse storico artistico<sup>41</sup>, compresi negli elenchi di cui agli artt. 10, 11, 12 e 49 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e/o che, secondo le conoscenze del Piano, sarebbero riconducibili all'art. 128 dello stesso decreto legislativo;
- b) gli immobili e le aree che il P.R.G.C. segnala di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 24, LR 56/77 e s.m.i.<sup>42</sup>;
- c) gli edifici e i manufatti che il P.R.G.C. segnala di valore documentario ai sensi dell'art. 24, LR 56/77 e s.m.i.<sup>43</sup>

La zona A.1 è individuata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/1978 e s.m.i.. All'interno di detta zona il P.R.G.C. il Comune e/o gli aventi titolo possono proporre piani di recupero (P.d.R.) di iniziativa privata e/o pubblica<sup>44</sup>.

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

Nella zona di tipo A.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso proprie: categoria (r) e sottocategorie, p3, c2, d, tr1, tr3, tr4.

In generale è consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purchè sia verificata la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato;

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati al presente comma 3, alla data di adozione di Progetto Preliminare di P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

<sup>41</sup> individuati ai sensi del comma 4, lett. a) dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

<sup>42</sup> ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett a) della LR 56/77 e smi

<sup>43</sup> ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett b) della LR 56/77 e smi ( individuazione degli "edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a)")

<sup>44</sup> ai sensi e con le modalità previste al comma 8 dell'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., oltre all'art. 27 della legge 457/1978 e s.m.i.

#### 4. Interventi ammessi

All'interno della zona A1 si confermano le consistenze edilizie esistenti alla data di adozione del Progetto preliminare del PRGC.

Su tutti gli edifici compresi nella zona A.1 sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi degli artt. 14 e 15 delle presenti norme.

La tavola di Piano regolatore P3/4 individua puntualmente per ogni edificio o parte di esso il tipo di intervento massimo ammesso; in ogni caso sono sempre consentiti gli interventi che precedono quello puntualmente indicato in cartografia, ad eccezione dell'intervento RI.

I tipi di intervento previsti dal P.R.G.C. all'interno della zona A.1 sulla base dei caratteri ambientali e tipologici tradizionali dei fabbricati sono quelli definiti al Titolo III delle presenti NTA con le seguenti ulteriori specificazioni e integrazioni proprie delle zone A.1:

**RS restauro:** rif. art. 16 delle presenti Norme

**RC risanamento conservativo:** rif. art. 16 delle presenti Norme

**RE ristrutturazione edilizia:** rif. art. 17 delle presenti Norme con le seguenti integrazioni

Rientrano nella ristrutturazione edilizia di tipo **RE.A** anche gli interventi:

- recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti anche mediante l'elevazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di 50 cm;
- recupero a fini residenziali di vani chiusi su tre lati;
- recupero dei fabbricati riconducibili a precedenti utilizzi rurali, ma oggi con funzioni proprie non più attuali così come previsto dalla L.R. 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- l'ampliamento delle volumetrie derivanti dal recupero funzionale degli spazi interni.

Rientrano nella ristrutturazione edilizia di tipo **RE.B** anche gli interventi:

- l'ampliamento "una tantum" pari al 20 % della SUL esistente anche se eccedenti gli interventi di recupero degli spazi interni come definiti al precedente paragrafo RE.A, teso al miglioramento igienico-sanitario con attenzione ai caratteri del contesto;
- la realizzazione di nuovi solai per rendere possibile il recupero ad uso residenziale dei volumi e delle tettoie tradizionali. La realizzazione degli orizzontamenti (solai) per quanto possibile dovrà ricorrere all'uso di tecnologie e materiali tradizionali e presenti nel fabbricato per non alterare gli aspetti formali e compositivi degli spazi interni; in presenza di difficoltà operative o statiche o al fine di rispondere a prescrizioni tecniche particolari come la resistenza al fuoco o l'isolamento verso locali tecnici ai sensi delle norme vigenti in materia, è consentito l'utilizzo di tecnologie alternative quali: solai in legno con isolamento, o solai collaboranti legno-c.l.s., o solai in cemento armato;
- l'ampliamento in elevazione del fabbricato (innalzamento della linea di gronda e/o di colmo) di quanto strettamente necessario per l'adeguamento strutturale o dei minimi di altezza dei locali, con un limite massimo di 80 cm., evitando di stravolgere l'inclinazione delle falde di copertura rispetto ai caratteri edilizi ed ambientali tipici della zona A.1;

Rientrano nella ristrutturazione edilizia di tipo **RE.C** anche gli interventi:

- ricostruzione dell'edificio sullo stesso sedime con la possibilità di modificare, al fine di rispettare le leggi di settore vigenti per il contenimento energetico ed entro i limiti stabiliti dalle stesse, l'inclinazione e/o sopraelevare la quota delle falde di copertura in coerenza con i caratteri edilizi ed ambientali tipici della zona A.1;
- quanto previsto per la RE.B ove non in contrasto con le disposizioni di RE.C.

**RV ricomposizione volumetrica:**

valgono i criteri richiamati al precedente art. 19 delle NTA. Per gli edifici a cui il P.R.G.C. attribuisce tale intervento è ammessa la demolizione e contestuale ricostruzione anche con differente sagoma all'interno del proprio lotto fondiario di pertinenza, ammettendo loro accorpamenti. In tal caso la ricostruzione avverrà nel limite della volumetria preesistenti.

Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire la coerenza con i caratteri ambientali e storico documentari propri della zona A.1 (centro storico): è richiesto il rispetto delle regole, dei caratteri compositivi e dei requisiti morfologici, adottando le tipologie e i materiali previsti ai commi 6, 7, 11 del presente articolo;

### **RI riqualificazione incentivante**

valgono i criteri richiamati al precedente art. 19bis delle NTA. Per i complessi edilizi, puntualmente individuati in cartografia, a cui il P.R.G.C attribuisce tale intervento si prescrive l'obbligo di demolizione dei fabbricati esistenti con possibilità di ricostruzione sullo stesso sedime o con trasferimento su altre aree secondo le seguenti prescrizioni:

- è riconosciuta, quale premialità incentivante la trasformazione, una capacità edificatoria complessiva pari al volume degli edifici esistenti incrementato del 35%; il volume esistente dovrà essere dimostrato da rilievo asseverato dello stato di fatto e dall'analisi storico documentaria dei corrispondenti atti autorizzativi;
- è ammessa la ricostruzione in situ di un nuovo edificio con impronta compresa nei limiti di sagoma indicativi individuati in cartografia (Elaborato P3/4) e con altezza massima non superiore a 3 piani fuori terra (10,50 m). Fermo restando il rispetto dei vincoli compositivi di cui al p.to 6) del presente articolo, l'indicazione dei limiti di sagoma potrà subire variazioni, in riduzione o in ampliamento, comprese entro  $\pm 1$  m;
- in coerenza con i caratteri ambientali e storico documentari propri della zona A.1 (centro storico), la ricostruzione sullo stesso sedime dovrà rispettare le regole, i caratteri compositivi e i requisiti morfologici, le tipologie e i materiali previsti ai commi 6, 7, 11 del presente articolo;
- è ammesso il recupero delle volumetrie residue non rilocalizzabili in situ mediante il trasferimento delle corrispondenti capacità edificatorie sulle aree di "atterraggio" di nuovo impianto e di trasformazione previste dal Piano: CR.3/01, CR.3/02, CR.3/03, CR.3/05, CR.3/19, CR.3/22, TR/19, TR/20, TR/21, nel rispetto dei limiti massimi di incremento previsti per ciascuna di esse;
- l'attuazione dell'intervento di riqualificazione incentivante è subordinato a Piano di recupero di iniziativa privata esteso a tutti i lotti interessati dagli interventi;
- il trasferimento di cubatura su altre aree, di cui ai punti precedenti, potrà essere attuato anche in fasi successive e dovrà risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

In fase transitoria, per i fabbricati assoggettati all'intervento di RI, sono ammessi gli interventi edilizi fino al risanamento conservativo. In tal caso gli interventi che incidano sulle parti esterne dell'edificio sono subordinati alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio, con adozione di tipologie e materiali coerenti con quelli caratteristici della zona A1.

La tavola di Piano regolatore P3/4 individua inoltre le aree libere interne alla zona A.1 distinguendole nelle seguenti categorie:

### **VI Giardini ed aree verdi private caratterizzanti l'ambiente del centro storico**

Tali spazi caratterizzano l'ambiente del tessuto storico sono generalmente costituiti da giardini e parchi interni agli isolati. Per queste aree, di natura ambientale, non sono consentite nuove edificazioni, è prescritto il mantenimento ed il recupero delle sistemazioni a verde, delle piantumazioni, delle recinzioni tradizionali esistenti.

### **PT Pertinenze recintabili private caratterizzanti l'ambiente del centro storico.**

Sono localizzate su aree fondiarie in genere libere da edificazione, su spazi pertinenziali di edifici esistenti, o su spazi di uso privato (cortili, passaggi pedonali, viabilità di accesso a fondi privati) e si distinguono da quelle che il P.R.G. individua come viabilità o spazio pubblico.

Sulle aree PT è ammessa la realizzazione di recinzioni coerenti con le tipologie tradizionali e con la delimitazione degli isolati spazio pubblico.

### **Cortili a carattere unitario**

La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia la presenza di “**cortili a carattere unitario**” che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti l’organismo edilizio, devono comunque essere conservati e/o recuperati. Indipendentemente dal tipo di intervento edilizio previsto sugli edifici al contorno, tali spazi dovranno essere oggetto di un rilievo e di un progetto unitario di riqualificazione, nel rispetto del disegno planimetrico originario. Tali spazi dovranno essere recuperati con pavimentazioni ed elementi di arredo riconducibili alla tradizione locale.

## **5. Modalità di attuazione**

“L’intervento diretto” è la modalità ordinaria per l’attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nella zona A1.

Qualora sia previsto il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del comma 5 art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

In caso di interventi edilizi superiori alla M.S. su interi edifici ricompresi in aree interessate da “**obbligo di passaggio pubblico**”, si dovrà assicurare un percorso pubblico la cui fruizione sarà regolamentata da apposita convenzione.

L’attuazione degli interventi di ricomposizione volumetrica (RV) e di riqualificazione incentivante (RI) di cui al precedente punto 4) è subordinata alla formazione di Piano di recupero esteso a tutte le aree interessate dagli interventi. Analogamente anche gli interventi di RE.B e RE.C che comportino una modifica dell’aspetto esterno dei fabbricati (quali ad esempio ampliamenti, sopraelevazioni, opere di demolizione e ricostruzione), sono subordinati alla formazione di Piano di Recupero esteso al fabbricato oggetto di intervento.

All’interno della zona A1 e limitatamente agli interventi di RV e RI (subordinati a SUE) è richiesto il reperimento degli standard urbanistici secondo quanto indicato al precedente art. 6, lett. B). È possibile la monetizzazione delle aree destinate a servizi, con le forme e gli oneri stabiliti dall’Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, come sotto specificato:

- per le destinazioni d’uso residenziali è possibile la totale monetizzazione;
- per le destinazioni d’uso direzionali, terziarie commerciali e artigianali piccolo locale e di servizio (compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri) è possibile la totale monetizzazione fino ad un massimo pari a 250 mq. di SUL.

La possibilità di monetizzazione dovrà essere supportata da una verifica che dimostri la difficoltà di reperimento degli spazi per servizi sulle aree interessate dall’intervento o l’indisponibilità di altre aree nelle immediate vicinanze.

## **6. Vincoli compositivi**

All’interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G.C. definisce i seguenti tipi di vincoli compositivi:

- **Vincolo di “filo fisso di edificazione” su spazio pubblico e privato:** non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui al presente articolo, e riguarda gli affacci diretti su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia

rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia con apposita simbologia.

- **Vincolo della legge compositiva di facciata** (vincolo di tipo “B”): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità a tali piani. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l’interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 30 cm), la eventuale presenza di portici, la presenza eventuale di abbaini ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. Gli interventi edilizi per la formazione di accessi pedonali e carrai possono essere effettuati purchè sia garantito il mantenimento del loro aspetto formale originario, nell’utilizzo di materiali coerenti con quelli preesistenti e con le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- **Vincolo della facciata** (vincolo di tipo “C”): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali non è consentita la demolizione e la sopraelevazione della quota di imposte del tetto. La facciata dovrà pertanto essere mantenuta nel suo assetto compositivo nei suoi materiali da costruzione e nelle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni.
- **Facciate da riqualificare**: in cartografia sono segnalate le facciate per le quali è richiesta, in caso di intervento eccedente il restauro e risanamento conservativo, l’eliminazione delle superfetazioni e degli elementi deturpanti al fine di ripristinare e valorizzare i prospetti nella loro unitarietà originaria.
- **Passaggi pedonali**: al fine di garantire la continuità dei percorsi e dei collegamenti pedonali, in corrispondenza dei “passaggi pedonali” puntualmente individuati in cartografia (elaborato P3/4), non è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi e di recinzioni.

Gli interventi interessati dalle prescrizioni dei precedenti “vincoli compositivi” dovranno essere correlati da un’adeguata e dettagliata documentazione che consenta l’individuazione delle eventuali superfetazioni dell’edificio alle quali non devono essere applicati i vincoli di tipo B e C o che vanno rimosse.

#### 7. Conservazione degli elementi architettonici di pregio ed elementi ricorrenti.

Limitatamente agli elementi architettonici di pregio ed elementi ricorrenti, evidenziati con apposita simbologia nella tavola P3/4, indipendentemente dalla modalità di intervento assegnata all’edificio, è prescritto l’intervento di restauro (RS).

La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia la presenza di elementi tipologici e architettonici che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e/o recuperati. Essi sono: torri e campanili, altane, androni, scale, portali e portoni ad arco, corti chiuse con terrazze su fronte pubblico, logge e porticati, balconi, portici, manufatti di pregio (meridiane, affreschi, targhe etc.), soffitti voltati, capriate a vista, pareti in mattoni a vista, camini caratterizzanti.

I suddetti elementi saranno oggetto di interventi di conservazione e valorizzazione fino al risanamento conservativo (RC) indipendentemente dal tipo di intervento edilizio previsto sulle altre parti dell’edificio. Analogamente si opererà per quegli elementi che, pur non essendo puntualmente rilevati dal Piano, dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica predisposta in sede di richiesta di permesso di costruire.

In ogni caso, nella documentazione tecnica per la richiesta dei titoli abilitativi, dovrà essere documentata la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o decorativo, che prefiguri un intervento di conservazione o di tutela. È compito del proponente l’intervento documentare la localizzazione e la

consistenza degli elementi architettonici di pregio mediante appositi rilievi e documentazione fotografica dello stato di fatto.

#### **8. Sottotetti.**

Nel rispetto dei tipi di intervento ammessi su ogni singolo fabbricato, è generalmente ammesso il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti o parti di essi qualora si conseguano le condizioni per ottenerne l'abitabilità in applicazione della L.R. 21/1998; in tal caso il volume corrispondente è da considerarsi come acquisito anche in assenza di opere.

E' consentita la realizzazione di abbaini e lucernari purchè siano in giusta relazione con i caratteri compositivi dell'intero edificio, nel rispetto delle seguenti regole:

- i materiali, la forma e le finiture utilizzate dovranno risultare coerenti con il fabbricato;
- l'abbaino deve avere una larghezza inferiore a 1,50 m.;
- essere collocati preferibilmente in asse alle finestre della facciata al fine di salvaguardare gli aspetti compositivi di facciata e/o ad un interasse non inferiore a 2,50 m.

Verso gli spazi privati le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,00 m. e tra di loro distanziati di non meno di 1,50 m., salvaguardando in ogni caso la continuità del cornicione o della gronda.

#### **9. Edifici pertinenziali: bassi fabbricati e tettoie**

Nel rispetto dei tipi di intervento ammessi su ogni singolo fabbricato, i manufatti esistenti sono regolamentati dalle seguenti disposizioni.

Per i bassi fabbricati il P.R.G.C. ammette il mantenimento dell'attività pertinenziale preesistente, con particolare riferimento al rimessaggio di autoveicoli.

Le tettoie esistenti possono essere mantenute, sono ammessi interventi conservativi di MO, MS, RE, RS, ferma restando la coerenza con l'inserimento nel contesto e con i caratteri tipologici e formali propri della zona A.1.

I manufatti di scarsa consistenza e prevalentemente degradati dovranno essere eliminati in concomitanza ad interventi edilizi su interi fabbricati di cui risultino pertinenza.

#### **10. Parcheggi privati**

Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate dal successivo art. 5, 4° comma.

In tutti gli altri casi la realizzazione di parcheggi privati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/1989 e s.m.i. è sempre ammessa purchè reperiti:

- in strutture esistenti di pertinenza;
- ai piani terreni dei fabbricati; in questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico;
- in altre aree/strutture, esterne alla zona A.1 ma ubicate ad una congrua distanza non superiore a circa 500 m. dall'intervento, a condizione che queste siano legate da un vincolo notarile di "pertinenzialità" con l'unità oggetto di intervento

#### **11. Caratteri compositivi e requisiti morfologici degli edifici**

La zona A.1, presenta una omogeneità e una uniformità complessiva dei caratteri compositivi che il P.R.G.C. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione.

Ad integrazione di quanto già precisato ai precedenti commi 4, 6 e 7 del presente articolo, sono previste le seguenti prescrizioni, da osservarsi per tutti i tipi di intervento in sede di progettazione edilizia e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali:



- è vietata la tipologia cosiddetta “a pilotis”;
- è vietata la copertura a tetto piano; salvo casi diversamente documentati è richiesta la copertura in laterizio (coppi o simili); non sono ammessi cornicioni, marcapiani, lesene ed altri motivi decorativi in cemento a vista; i pluviali e le gronde dovranno essere realizzati in rame o altro materiale esteticamente simile
- le aperture delle finestre dovranno essere coerenti con la composizione di facciata, di taglio verticale. E' vietato l'uso di finestre continue, di vetrine continue o di tipologia non coerente con i caratteri formali tradizionali del centro storico; eventuali loggiati o colonnati aperti di interesse architettonico potranno essere protetti mediante vetrate arretrate verso l'interno, salvaguardando il profilo dell'apertura originaria;
- i serramenti preferibilmente di forma rettangolare così come gli scuri dovranno riproporre dimensioni e tipologie tradizionali, ad esempio anta battente, persiane, gelosie ecc., adottando finiture estetiche e colorazioni coerenti con i caratteri tradizionali (tipo legno o colorazioni coordinate con quelle della facciata) Non è ammesso l'uso di vetri a specchio o di materiali in contrasto con i caratteri storici quali l'alluminio anodizzato, metallo riflettente e simili;
- i portoncini di accesso pedonale su spazio pubblico dovranno essere realizzati o rivestiti in legno, con colori riconducibili alla tradizione locale escludendo di norma le pannellature vetrate;
- le aperture dei portoni carrai dovranno riproporre forme tradizionali ricorrenti, ad esempio ad arco o a piattabanda arcuata, con ante di chiusura in metallo (tipo cancellata) o pannellature con finitura in legno, secondo specchiature, tipologie e colori riscontrabili nella tradizione locale;
- i serramenti dei negozi dovranno essere preferibilmente in legno o altri materiali verniciati con colorazioni tradizionali;
- le inferriate sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali propri degli insediamenti storici locali;
- gli eventuali nuovi porticati dovranno essere realizzati secondo le proporzioni e le tipologie riconducibili alla tradizione locale;
- per i rivestimenti murari dovranno essere adottate o riproposte finiture tradizionali (ad esempio: intonaco tipo calce idraulica, malta bastarda frattazzata, etc..). In assenza del Piano del Colore o nelle parti di territorio non comprese, la scelta del materiale e la colorazione dovrà essere supportata da una relazione di congruenza con i caratteri e i cromatismi della tradizione insediativa locale previo apposito parere<sup>45</sup>;
- per i balconi dovranno essere previsti parapetti in ferro secondo disegni tradizionali evitando pannellature cieche con estetica e materiali non coerenti con il contesto storico;
- in generale, per le parti esterne dell'edificio, è fatto divieto di:
  - impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, pantalere, lesene, stucchi, portali, dipinti, ecc.);
  - sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
  - sostituire le coperture in coppi con materiali di diverse caratteristiche estetiche o non coerenti con l'ambiente storico;
- per gli edifici che non presentino le condizioni di decoro, sicurezza e rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione e ripristino, quali: eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

---

<sup>45</sup> Nelle zone A.1 (insediamenti urbani a carattere ambientale) parere della Commissione locale per il Paesaggio di cui alla l.r. 32/2008 nell'ambito dei pareri di cui all'articolo 49, comma 7, della LR 56/77 e smi

- è ammesso l'utilizzo dei locali a piano terra per la realizzazione di autorimesse ad uso privato. Nuove aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in caso di impossibilità di accesso veicolare da cortili interni;
- interventi superiori al restauro e risanamento conservativo devono comprendere la sistemazione definitiva dell'area di pertinenza, con riqualificazione delle pavimentazioni dei cortili, e dei giardini mediante l'utilizzo di materiali tradizionali o ad essi esteticamente assimilabili;
- è vietato modificare le recinzioni prospicienti strade ed aree pubbliche. In caso di parziale rifacimento o di completamento dovranno essere realizzate in ferro o in muratura rifinita ad intonaco ed avere uguale altezza delle precedenti, ovvero dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario;
- le insegne dovranno essere realizzate nel rispetto dello specifico "abaco per le Residenze Sabaude", recepito nel vigente Regolamento Edilizio, il loro disegno dovrà armonizzarsi (per tipologia, forma e colore) con i caratteri architettonici della facciata sulla quale dovrà collocarsi.
- arredi a vista su spazio pubblico (tende, transenne, dissuasori etc..) dovranno uniformarsi a quanto previsto nel Regolamento Edilizio ovvero nei criteri comunali.
- eventuali impianti tecnologici esterni (quali ad es.: pannelli solari, pannelli fotovoltaici, antenne, climatizzatori, tubazioni a vista etc.) dovranno essere collocati preferibilmente in aree interne non visibili da spazio pubblico. Il loro inserimento dovrà essere coordinato con un progetto d'insieme atto a dimostrarne la coerenza con i caratteri tipologici ed estetici dell'edificio.

#### **12. Prescrizioni specifiche d'area:**

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>46</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico tecniche".

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

##### **Isolato 11:**

Edificio n. **612**: in caso di intervento l'altezza massima dell'edificio dovrà essere limitata a quella esistente

---

<sup>46</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<h1>A.1</h1> <p>ART: 26 NTA</p>	
---------------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3							
	●			●		●		●	●		●	●										

- Destinazioni d'uso coerenti
- Destinazioni d'uso compatibili

(4)

TIPI MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
	Intervento Diretto				1	1	1	1					
SUE					5	5	5	1,2,3	1,2,3				

**PRESCRIZIONI**

<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum" per RE.B o superiori
<b>Tipologia edilizia:</b>	esistente o quella prevista dallo SUE in caso di RI o RV
<b>Altezze:</b>	esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum" o quella prevista dallo SUE in caso di RI o RV
<b>Numero max dei piani (Np):</b>	esistente o quello prevista dallo SUE in caso di RI o RV
<b>Quota max di imposta (art.4 p.to 9):</b>	esistente o quella prevista dallo SUE in caso di RI o RV
<b>Distanze dai confini:</b>	esistente o Codice Civile
<b>Distanze tra fabbricati:</b>	esistente o Codice Civile; <b>si richiama quanto disposto dal DM 1444/68.</b>
<b>Indice fondiario (Uf):</b>	esistente fatto salvo l'incremento "una tantum" per interventi di RE.B e quanto previsto da RV ed RI
<b>Indice territoriale (Ut):</b>	---

- 1) Interventi superiori a RC/RS, ovvero che modifichino la destinazione d'uso, aumentino i volumi o le superfici, devono prevedere il reperimento di superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA
- 2) Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e nella misura di 25 mq/ab. per residenza e dell'80% della S.U.L. per terziario - commerciale; tali quantità sono monetizzabili se non reperibili.
- 3) Lo SUE è finalizzato all'attuazione di interventi di RV ed RI
- 4) Destinazione ammessa limitatamente per "botteghe artigiane" e "laboratori" con superficie inferiore a 300 mq SUL
- 5) **Limitatamente agli interventi che comportino una modifica dell'aspetto esterno dei fabbricati**

## **Art. 27 Zone consolidate residenziali di corona agli insediamenti del tessuto storico – BR.1**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.1 riguardano parti del territorio edificato a destinazione generalmente residenziale, caratterizzate in prevalenza da un tessuto edificato consolidato di origine non recente.

2. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di cortine edilizie di corona agli Insediamenti urbani a carattere ambientale, nelle quali sono ancora presenti le tipologie edilizie e gli elementi architettonici riconducibili alla tradizione insediativa.

3. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), è riconosciuta la consistenza edificata esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tuttavia, al fine di incentivare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato esistente, sono ammessi interventi volti alla riqualificazione e al riuso funzionale secondo le seguenti prescrizioni:

- a) E' consentito il recupero degli spazi esistenti all'interno della sagoma edilizia (ingombro volumetrico significativo)<sup>47</sup>, anche se non computati nel volume come definito dal Regolamento Edilizio, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. E' ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, in applicazione della L.R. 21/1998 e s.m.i.. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è ammessa la sopraelevazione "una tantum" delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di 100 cm, nel rispetto delle pendenze di falda tradizionali proprie del contesto. La volumetria così ricavata è ammessa in aggiunta a quella esistente. E' inoltre ammesso l'adeguamento delle altezze minime interne al piano, quando si renda necessario per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento di m. 2,70 di interpiano, fermo restando il mantenimento dei caratteri compositivi esterni dell'edificio, delle pendenze tradizionali delle falde e il limite alla sopraelevazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di 100 cm.
- b) E' ammesso un ampliamento "una tantum" del 25% della SUL dei fabbricati principali esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (con un minimo sempre ammesso pari a 25 mq), ad eccezione delle unità che hanno già usufruito di tale opportunità in passato. Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'organismo edilizio preesistente salvaguardando eventuali elementi di pregio architettonico e documentario<sup>48</sup>.
- c) E' ammesso il recupero delle SUL dei fabbricati accessori esistenti mediante interventi di ricomposizione volumetrica con possibilità di ampliamento dei fabbricati principali, in coerenza con i caratteri compositivi ed architettonici propri del tessuto tradizionale.
- d) Gli interventi di cui al precedente punto c) sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o di un Permesso di Costruire Convenzionato esteso a tutti i fabbricati e alle aree oggetto di intervento nel rispetto delle seguenti indicazioni:
  - sono ammessi ampliamenti dello spessore di manica<sup>49</sup> degli edifici esistenti, se necessario previo ottenimento di atto di consenso scritto da parte di eventuali confinanti, fino ad una profondità rispetto al fronte principale non superiore a 14 m;

---

<sup>47</sup> Rif NTA art.4, comma 9bis

<sup>48</sup> In quanto non vietati, salvo diverse prescrizioni relative alla classificazione idrogeologica etc.., si intendono ammessi l'incremento del numero di unità immobiliari e i frazionamenti interni

<sup>49</sup> in gergo "grossature di manica" o ampliamento della sezione trasversale dell'edificio, nel rispetto della posizione del fronte principale su strada.

- il recupero delle SUL fabbricati accessori è finalizzato alla liberazione degli spazi nei cortili, da sistemarsi con un progetto unitario;
  - gli interventi di sopraelevazione sono limitati ad un massimo di 2 livelli fuori terra più un eventuale livello sottotetto;
  - non sono ammessi interventi che modifichino gli allineamenti su spazio pubblico o che comportino frammentazioni del fronte edificato verso la strada e interruzioni delle cortine edilizie esistenti.
- e) per gli edifici e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o documentario, segnalati graficamente sulle tavole di progetto (P3), dovranno essere rispettate le limitazioni di intervento in applicazione delle disposizioni di cui al seguente art. 45.
- f) sono consentiti parcheggi privati ed edifici accessori alla residenza nelle quantità minime previste dall'art. 43 e della successiva tabella normativa, fermo restando l'adozione di forme e tipologie costruttive congruenti con il contesto edificato.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra nella manica edilizia, è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto con superficie coperta non superiore a 25 mq per posto auto ogni unità immobiliare, opportunamente "ambientati" secondo le prescrizioni del presente articolo

**4.** Per tutti i tipi di intervento, in sede di progettazione edilizia dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni con l'obbligo di ricondursi ad esse in caso di difformità riscontrate sul patrimonio edilizio esistente:

- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis";
- è vietata la copertura a tetto piano; salvo casi diversamente documentati è richiesta la copertura in laterizio (coppi o simili); non sono ammessi cornicioni, marcapiani, lesene ed altri motivi decorativi in cemento a vista; i pluviali e le gronde dovranno essere realizzati in rame o altro materiale esteticamente simile
- le aperture delle finestre dovranno essere coerenti con la composizione di facciata, di taglio verticale. E' vietato l'uso di finestre continue, di vetrine continue o di tipologia non coerente con i caratteri formali tradizionali della zona; eventuali loggiati o colonnati aperti di interesse architettonico potranno essere protetti mediante vetrate arretrate verso l'interno, salvaguardando il profilo dell'apertura originaria;
- i serramenti preferibilmente di forma rettangolare così come gli scuri dovranno riproporre dimensioni e tipologie tradizionali, ad esempio anta battente, persiane, gelosie ecc., adottando finiture estetiche e colorazioni coerenti con i caratteri tradizionali (tipo legno o colorazioni coordinate con quelle della facciata) Non è ammesso l'uso di vetri a specchio o di materiali in contrasto con i caratteri storici quali l'alluminio anodizzato, metallo riflettente e simili;
- i portoncini di accesso pedonale su spazio pubblico dovranno essere realizzati o rivestiti in legno, con colori riconducibili alla tradizione locale escludendo di norma le pannellature vetrate;
- le aperture dei portoni carrai dovranno riproporre forme tradizionali ricorrenti, ad esempio ad arco o a piattabanda arcuata, con ante di chiusura in metallo (tipo cancellata) o pannellature con finitura in legno, secondo specchiature, tipologie e colori riscontrabili nella tradizione locale;
- i serramenti dei negozi dovranno essere preferibilmente in legno o altri materiali verniciati con colorazioni tradizionali;
- le inferriate sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali propri degli insediamenti storici locali;
- gli eventuali nuovi porticati dovranno essere realizzati secondo le proporzioni e le tipologie riconducibili alla tradizione locale;
- per i rivestimenti murari dovranno essere adottate o riproposte finiture tradizionali (ad esempio: intonaco tipo calce idraulica, malta bastarda frattazzata, etc..). In assenza del Piano del Colore o nelle parti di territorio non comprese, la scelta del materiale e la colorazione dovrà essere supportata da una relazione di congruenza con i caratteri e i cromatismi della tradizione insediativa locale;

- per i balconi dovranno essere previsti parapetti in ferro secondo disegni tradizionali evitando pannellature cieche con estetica e materiali non coerenti con il contesto storico;
- in generale, per le parti esterne dell'edificio, è fatto divieto di:
  - impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, pantalere, lesene, stucchi, portali, dipinti, ecc.);
  - sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
  - sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- per gli edifici che non presentino le condizioni di decoro, sicurezza e rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione e ripristino, quali: eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;
- è ammesso l'utilizzo dei locali a piano terra per la realizzazione di autorimesse ad uso privato. In tal caso nuove aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in caso di impossibilità di accesso veicolare da cortili interni e purchè coerenti con i caratteri edilizi propri della tradizione insediativa;
- gli interventi superiori al restauro e risanamento conservativo devono comprendere la sistemazione definitiva dell'area di pertinenza, con riqualificazione delle pavimentazioni dei cortili, e dei giardini mediante l'utilizzo di materiali tradizionali o ad essi esteticamente assimilabili;
- è vietato modificare le recinzioni prospicienti strade ed aree pubbliche. In caso di parziale rifacimento o di completamento dovranno essere realizzate in muratura rifinita ad intonaco ed avere uguale altezza delle precedenti, ovvero dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario;
- le insegne dovranno essere realizzate nel rispetto dello specifico "abaco per le Residenze Sabaude", recepito nel vigente Regolamento Edilizio, il loro disegno dovrà armonizzarsi (per tipologia, forma e colore) con i caratteri architettonici della facciata sulla quale dovrà collocarsi.
- eventuali impianti tecnologici esterni (quali ad es.: pannelli solari, pannelli fotovoltaici, antenne, climatizzatori, tubazioni a vista etc.) dovranno essere collocati preferibilmente in aree interne non visibili da spazio pubblico. Il loro inserimento dovrà essere coordinato con un progetto d'insieme atto a dimostrarne la coerenza con i caratteri tipologici ed estetici dell'edificio.

5. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona BR.1 valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

#### 6. Prescrizioni specifiche d'area:

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>50</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico tecniche".

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

area n.: **1198:** L'attuazione degli interventi sugli edifici esistenti è ammessa anche contestualmente all'area TR/16 n. 3054. In tal caso il SUE richiesto per l'area TR/16 dovrà essere esteso anche all'area BR.1 n. 1198 con possibilità di recupero e di redistribuzione delle volumetrie esistenti mediante interventi di ricomposizione volumetrica.

---

<sup>50</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<h1 style="margin: 0;">BR.1</h1> <p style="margin: 0;">ART: 27      NTA</p>	
-----------------------------------------------------------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3										
	●			●		●		●	●		●	●													

- Destinazioni d'uso coerenti (3)
- Destinazioni d'uso compatibili

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
	Intervento Diretto				1	1	1	1					
	SUE								1, 2		1, 2		

**PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum"

**Tipologia edilizia:** esistente o quella prevista dallo SUE in caso di RU/RV

**Altezze:** esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum" o quella prevista dallo SUE in caso di RU/RV

**Numero max dei piani (Np):** esistente o quella prevista dallo SUE in caso di RU/RV

**Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** esistente o quella prevista dallo SUE in caso di RU/RV

**Distanze dai confini:** esistente o Codice Civile

**Distanze tra fabbricati:** esistente o Codice Civile

**Indice fondiario (Uf):** esistente fatto salvo l'incremento "una tantum" della SUL esistente (+ 25%) , con un minimo pari a 25 mq sempre ammesso

**Indice territoriale (Ut):** ---

- 1) Interventi superiori a RC/RS, ovvero che modifichino la destinazione d'uso, aumentino i volumi o le superfici, devono prevedere il reperimento di superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA
- 2) Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione ; tali quantità sono monetizzabili se non adeguatamente reperibili in situ.
- 3) Destinazione ammessa limitatamente per "botteghe artigiane" e "laboratori" con superficie inferiore a 300 mq SUL

**Art. 28 Zone consolidate residenziali a limitata trasformabilità – BR.2**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.2 riguardano parti del territorio per la maggior parte edificato caratterizzato in prevalenza da edificazioni di recente formazione a destinazione residenziale considerabili concluse sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano o realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, oltretutto per i valori immobiliari consolidati, il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche operazioni di trasformazione urbana.

2. Ai fini urbanistici tali aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del progetto preliminare, la quale non può essere aumentata oltre l'indice di utilizzazione fondiario massimo di 1 mc/mq.

3. Per le aree edificate o i lotti liberi con indice di utilizzazione fondiario inferiore a 1 mc/mq esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., è consentito il completamento fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiario massimo pari a 1 mc/mq.

4. Per le aree edificate o i lotti con indice di utilizzazione fondiario esistente (volume/superficie fondiaria) superiore a 1 mc/mq esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., si conferma la consistenza edilizia esistente, con le seguenti prescrizioni:

- è riconosciuta la consistenza edilizia esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, anche se eccedente gli indici di cui al precedente comma 3 e anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione;
- è ammesso il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti oltre a quelle dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità;
- è ammesso un ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente alla data di adozione del preliminare (con un minimo sempre ammesso pari a 25mq). Sono escluse dall'ampliamento "una tantum" le unità che hanno già usufruito di tale opportunità in passato. In sede di richiesta del titolo abilitativo per detti ampliamenti è necessario presentare uno storico degli atti autorizzativi, con cui verificare eventuali passati ampliamenti e la legittimità dei volumi esistenti;
- sono ammessi interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici, come definiti dall'art. 4 delle presenti norme;
- è ammessa la costruzione di bassi fabbricati e di edifici accessori come definiti nel art. 43, comma 2, entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo le definizioni di cui all'art. 4 delle presenti norme;

5. E' sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/1998 e s.m.i.. Tali interventi sono ammessi anche contestualmente o in integrazione a quelli di cui al precedente comma 4.

6. qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989 e s.m.i., è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge secondo i disposti del comma 4, art. 5 delle presenti NTA, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 43 delle NTA.



7. Per tutte le aree già attuate mediante piani urbanistici esecutivi, valgono inoltre le prescrizioni di cui al successivo art. 54 con le seguenti precisazioni:

- a) gli strumenti urbanistici esecutivi presentati o approvati e non conclusi rimangono in vigore fino alla loro data di scadenza. Risultano pertanto applicabili i parametri edilizi ed urbanistici in essi previsti ancorché difformi dalle indicazioni delle presenti norme, così come previsto dalle norme transitorie di cui al successivo art. 61;
- b) al termine della validità dei SUE entreranno in vigore, e prevarranno su ogni altra indicazione, le norme del presente P.R.G.C.; previa verifica della dotazione di standard previsti dalle norme del SUE scaduto (art. 6 p.to E). Dovrà comunque essere sempre rispettato l'indice di utilizzazione fondiario massimo di cui al precedente comma 3.

8. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona BR.2 valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

#### 9. Prescrizioni specifiche d'area:

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>51</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico tecniche".

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

aree nn.: **1010, 1093, 1106, 1109,**

**1114, 1123, 1125, 1161, 1163, 2000:** Richiamando le prescrizioni di cui all'art. 46, punto g, a tutela ambientale e paesaggistica delle visuali sul viale monumentale (corso Principi di Piemonte), le porzioni comprese in una fascia di 20 m a partire dall'asse del viale stesso, dovranno essere libere da edificazioni.

area n. **1081:**

Qualora gli interventi di nuova costruzione sull'area BR.2 n. 1081 anticipino l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dall'area TR/13, questi saranno subordinati a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla cessione e alla realizzazione del tratto di viabilità in progetto prospiciente l'area.

---

<sup>51</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<h1 style="margin: 0;">BR.2</h1> <p style="margin: 0;">ART: 28      NTA</p>	
-----------------------------------------------------------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3																							
	●			●		●		●	●			●	●																									

- Destinazioni d'uso coerenti
- Destinazioni d'uso compatibili

(4)

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
	Intervento Diretto				1	1	1, 3	1,3				1,3	
SUE								1,2,3		1,2,3			

**PRESCRIZIONI**

- Rapporto massimo di copertura:** esistente o 50% della S.F., fatto salvo l'incremento "una tantum"
- Tipologia edilizia:** esistente o quella prevista dallo SUE in caso di RU / RV
- Numero max dei piani (Np):** esistente o 3 p.f.t. o quella prevista dallo SUE in caso di RU / RV
- Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** esistente o 10,50 m o quella prevista dallo SUE in caso di RU / RV
- Distanze dai confini:** esistente o 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile
- Distanze tra fabbricati:** In aderenza, esistente o 10,0m fra pareti finestrate  
esistente o 1 mc/mq., fatto salvo l'ampliamento "una tantum" della SUL esistente, con un minimo pari a 25 mq sempre ammesso
- Indice fondiario (Uf):**
- Indice territoriale (Ut):** ---

- 1) Interventi superiori a RC/RS, ovvero che modifichino la destinazione d'uso, aumentino i volumi o le superfici, devono prevedere il reperimento di superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA
- 2) Viene richiesta la verifica della dotazione di standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione; tali quantità sono parzialmente monetizzabili in caso non siano reperibili aree idonee.
- 3) Si richiede la sistemazione a verde di almeno il 30% della superficie fondiaria libera, riducibile al 15%, in caso di comprovata impossibilità al reperimento, con adozioni di soluzioni compensative (art. 30 comma 2 bis R.E.)
- 4) Destinazione ammessa limitatamente per "botteghe artigiane" e "laboratori" con superficie inferiore a 300 mq SUL

## **Art. 29 Zone residenziali di completamento edilizio ed urbanistico in ambito urbano – BR.3**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BR.3 riguardano parti del territorio in prevalenza già edificate, urbanisticamente consolidate e infrastrutturale, generalmente di recente formazione; le aree della zona BR.3, sono caratterizzate in prevalenza da tipologie edilizie generalmente isolate mono o plurifamiliari e da una buona dotazione di aree libere sistemate a verde o a giardino e costituiscono ambiti omogenei edificati a prevalente destinazione residenziale. All'interno della zona BR.3 si riconosce la presenza di lotti liberi urbanizzati, costituenti spazi interclusi o marginali all'edificato esistente, su cui è possibile effettuare interventi di completamento edilizio.

2. Il P.R.G.C. si attua attraverso titoli abilitativi diretti ad esclusione degli interventi di ricomposizione volumetrica subordinata a SUE.

3. Per le zone BR.3, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per le aree edificate o i lotti liberi con indice di utilizzazione fondiario esistente inferiore a 1 mc/mq determinato alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., è consentito il completamento comprensivo degli eventuali fabbricati esistenti mantenuti<sup>52</sup> fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiario previsto per l'area;
- b) Per le aree edificate o i lotti con indice di utilizzazione fondiario (U.F.) superiore a 1 mc/mq esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., si conferma la consistenza edilizia esistente, con le seguenti precisazioni:
  - le nuove costruzioni a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione possono riconfermare le volumetrie residenziali preesistenti, anche se eccedono gli indici di cui al punto a);
  - sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità;
  - è consentito un ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente alla data di adozione del preliminare (con un minimo sempre ammesso pari a 25mq). Sono escluse dall'ampliamento "una tantum" le unità che hanno già usufruito di tale opportunità in passato. L'incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'unità immobiliare preesistente.  
In sede di richiesta del titolo abilitativo per detti ampliamenti è necessario presentare uno storico degli atti autorizzativi, con cui verificare eventuali passati ampliamenti e la legittimità dei volumi esistenti;
  - sono ammessi interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici, come definiti dall'art. 4 delle presenti norme.
- c) è ammessa la costruzione di edifici accessori, come definiti al successivo art. 43, commi 1,2, entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo le definizioni di cui all'art. 4 delle presenti norme;
- d) è sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti esistenti, in applicazione della L.R. 21/1998 e s.m.i.. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, il P.R.G.C. consente l'incremento della

---

<sup>52</sup> Rif. art. 4, comma 12

quota di imposta fino ad un massimo di 100 cm. La volumetria così ricavata è sempre ammessa e non deve verificare le condizioni di cui al precedente punto a), purchè le pendenze risultanti siano tali da essere compatibili con quelle circostanti;

- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989 e s.m.i., è possibile realizzare parcheggi privati 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. 43 delle N.T.A..
- f) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista una dotazione minima di spazi sistemati a verde pari al 30 % della superficie fondiaria libera;

4. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona BR.3 valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

5. Prescrizioni specifiche d'area:

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”<sup>53</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII “Norme e prescrizioni geologico tecniche”.

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

aree nn.: **1009, 1103, 1111, 1115,**

**1119, 1164, 1768, 1791:**

Richiamando le prescrizioni di cui all'art. 46, punto g, a tutela ambientale e paesaggistica delle visuali sul viale monumentale (corso Principi di Piemonte), le porzioni comprese in una fascia di 20 m a partire dall'asse del viale stesso, dovranno essere libere da edificazioni.

area n. **1226:**

in fase transitoria è ammesso il mantenimento/realizzazione di strutture sportive e parcheggi secondo le disposizioni della zona SP.I/v.

area n. **1352:**

Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare una fascia di rispetto di almeno 5 m dai tratti di viabilità in progetto individuati graficamente sulle tavole di Piano.

area n. **1771:**

Gli interventi edilizi che comportino incrementi volumetrici sono condizionati alla cessione delle parti di aree di pertinenza della medesima proprietà, individuate dal PRGC come viabilità in progetto.

---

<sup>53</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<h1>BR.3</h1> <p>ART: 29      NTA</p>	
---------------------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> <small>(TITOLO II NTA)</small>	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3														
	•			•		•		•	•		•	•																	

- Destinazioni d'uso coerenti
- Destinazioni d'uso compatibili

(4)

<b>TIPLE MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>MODALITA' DI INTERV.</b>	<b>TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)</b>											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
	Intervento Diretto				1	1	1, 3	1, 3				1,3	
SUE								1,2,3			1,2,3		

**PRESCRIZIONI**

- Rapporto massimo di copertura:** esistente o 50% della S.F., fatto salvo l'incremento "una tantum"
- Tipologia edilizia:** esistente (per interventi fino alla RV compresa), isolata o aggregata per i successivi o a schiera
- Numero max dei piani (Np):** esistente o 3 p.f.t. o quella prevista dallo SUE in caso di RV
- Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** esistente o 10,50 m o quella prevista dallo SUE in caso di RV
- Distanze dai confini:** esistente o 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile
- Distanze tra fabbricati:** in aderenza, esistente o 10,0m tra pareti finestrate
- Indice fondiario (Uf):** esistente o 1 mc/mq., fatto salvo l'ampliamento "una tantum" della SUL esistente, con un minimo pari a 25 mq sempre ammesso
- Indice territoriale (Ut):** ---

- 1) Interventi superiori a RC/RS, ovvero che modifichino la destinazione d'uso, aumentino i volumi o le superfici, devono prevedere il reperimento di superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA
- 2) Viene richiesta la verifica della dotazione di standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione; tali quantità sono parzialmente monetizzabili in caso non siano reperibili aree idonee.
- 3) Si richiede la sistemazione a verde di almeno il 30% della superficie fondiaria libera, riducibile al 15%, in caso di comprovata impossibilità al reperimento,
- 4) Destinazione p3 ammessa limitatamente per "botteghe artigiane" e "laboratori" con superficie inferiore a 300 mq di SUL

**Art. 30 Zone edificate a matrice tradizionale – BR.4**

1. Le aree individuate nella zona urbanistica BR.4 riguardano nuclei ed edifici caratterizzati in prevalenza da tipologia di impianto e elementi architettonici riconducibili alla tradizione insediativa locale.

Per la zona BR.4 e le relative sottozone valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- in presenza di vincoli di carattere culturale- ambientale<sup>54</sup>, gli interventi si intendono limitati a quanto successivamente prescritto al Titolo VI (artt. 44, 45, 46, 47).
- Per gli edifici esistenti è riconosciuta la consistenza edificata esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare;
- è ammessa la destinazione residenziale; per le **aree esterne all'ambito urbano** (perimetrazione dei centri e nuclei abitati) gli interventi di trasformazione edilizia a destinazione residenziale saranno attivabili nel rispetto delle seguenti distanze:
  - distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali: 50 m;
  - distanza minima dai fabbricati destinati a porcilaie: 150 m.

Per gli edifici oggetto di vincolo storico-monumentale, di segnalazione d'interesse ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 o ricadenti in zone soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, nell'ambito di interventi di recupero ad uso abitativo e ad uso ricettivo ricreativo, tali distanze possono essere ridotte fino a quelle in vigore per i ricoveri animali dei proprietari (12,5 m solo in caso di recupero a fini abitativi rurali).

Negli altri casi le distanze potranno essere valutate di volta in volta previo parere del Servizio d'igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale competente in ragione delle norme cautelative aggiuntive e straordinarie che potranno essere messe in atto nei singoli casi considerati.

Per gli immobili oggetto di recupero ad usi abitativi non rurali, dovrà essere stipulata idonea dichiarazione notarile nella quale chi effettua l'intervento, oltre ad essere a conoscenza che detta unità ricadente in zona non propriamente residenziale risulta essere oggetto di specifica valutazione per la riduzione delle vigenti distanze dagli esistenti ricoveri animali, si impegna formalmente ad informare in sede di successivo atto di alienazione, gli aventi causa.

- Eventuali volumi destinati a ricovero animali o strumentali alla produzione agricola, posti all'esterno della cortina edilizia storica dei nuclei tradizionali, non potranno essere recuperati per usi diversi da quello produttivo agricolo o rurale.
- per le attività agricole in atto si richiamano le prescrizioni e le possibilità di intervento previste per la zona EA (art. 40), fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di tutela ambientale e l'adozione di tipologie edilizie e materiali congruenti con i caratteri tradizionali propri della zona BR.4 caratterizzanti seguendo le prescrizioni di intervento di cui ai successivi commi 3, 4.
- è ammessa la possibilità di installazione di strutture temporanee aperte (gazebi, tensostrutture, servizi ai visitatori, ecc.) a supporto delle attività ammesse dall'area, subordinatamente a richiesta di titolo abilitativo temporaneo stagionale, limitato a 9 mesi l'anno, eventualmente rinnovabile, con copertura fidejussoria a garanzia della rimozione a sopravvenuta scadenza;

2. Per tutte le zone BR.4 poste all'esterno della perimetrazione del centro abitato<sup>55</sup> è riconosciuto il carattere prevalentemente agricolo e debolmente infrastrutturato; pertanto la destinazione residenziale, pur ammessa non potrà costituire limitazioni o ulteriori adempimenti per l'esercizio della

<sup>54</sup> (segnalazione ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1977 e D.Lgs. 42/2004 e loro s.m.i).

<sup>55</sup> Rif. L.R. 56/77 art 12 comma 5bis

prevalente attività agricola o obblighi di ulteriore adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di competenza pubblica.

**3.** Per le zone BR.4 e relative sottozone valgono le seguenti prescrizioni di intervento, con l'obbligo, in caso di intervento superiore alla MS, di uniformarsi ad esse anche in caso di opere su edifici privi di caratteri tradizionali:

- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis";
- è vietata la copertura a tetto piano; salvo casi diversamente documentati è richiesta la copertura in laterizio (coppi o simili); non sono ammessi cornicioni, marcapiani, lesene ed altri motivi decorativi in cemento a vista; i pluviali e le gronde dovranno essere realizzati in rame o altro materiale esteticamente simile
- le aperture delle finestre dovranno essere coerenti con la composizione di facciata, di taglio verticale. E' vietato l'uso di finestre continue, di vetrine continue o di tipologia non coerente con i caratteri formali tradizionali della zona; eventuali loggiati o colonnati aperti di interesse architettonico potranno essere protetti mediante vetrate arretrate verso l'interno, salvaguardando il profilo dell'apertura originaria;
- i serramenti preferibilmente di forma rettangolare così come gli scuri dovranno riproporre dimensioni e tipologie tradizionali, ad esempio anta battente, persiane, gelosie ecc., adottando finiture estetiche e colorazioni coerenti con i caratteri tradizionali (tipo legno o colorazioni coordinate con quelle della facciata) Non è ammesso l'uso di vetri a specchio o di materiali in contrasto con i caratteri storici quali l'alluminio anodizzato, metallo riflettente e simili;
- i portoncini di accesso pedonale su spazio pubblico dovranno essere realizzati o rivestiti in legno, con colori riconducibili alla tradizione locale escludendo di norma le pannellature vetrate;
- le aperture dei portoni carrai dovranno riproporre forme tradizionali ricorrenti, ad esempio ad arco o a piattabanda arcuata, con ante di chiusura in metallo (tipo cancellata) o pannellature con finitura in legno, secondo specchiature, tipologie e colori riscontrabili nella tradizione locale;
- i serramenti di eventuali attività a piano terra dovranno essere preferibilmente in legno o altri materiali verniciati con colorazioni tradizionali;
- le inferriate sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali propri degli insediamenti storici locali;
- gli eventuali nuovi porticati dovranno essere realizzati secondo le proporzioni e le tipologie riconducibili alla tradizione locale;
- per i rivestimenti murari dovranno essere adottate o riproposte finiture tradizionali (ad esempio: intonaco tipo calce idraulica, malta bastarda frattazzata, etc..). In assenza del Piano del Colore o nelle parti di territorio non comprese, la scelta del materiale e la colorazione dovrà essere supportata da una relazione di congruenza con i caratteri e i cromatismi della tradizione insediativa locale;
- per i balconi dovranno essere previsti parapetti in ferro secondo disegni tradizionali evitando pannellature cieche con estetica e materiali non coerenti con il contesto storico;
- in generale per le parti esterne dell'edificio è fatto divieto di:
  - impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, pantalere, lesene, stucchi, portali, dipinti, ecc.);
  - sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
  - sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- per gli edifici che non presentino le condizioni di decoro, sicurezza e rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione e ripristino, quali: eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze

- degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;
- è ammesso l'utilizzo dei locali a piano terra per la realizzazione di autorimesse ad uso privato. Nuove aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in caso di impossibilità di accesso veicolare da cortili interni;
  - gli interventi superiori al restauro e risanamento conservativo devono comprendere la sistemazione definitiva dell'area di pertinenza, con riqualificazione delle pavimentazioni dei cortili, e dei giardini mediante l'utilizzo di materiali tradizionali o ad essi esteticamente assimilabili;
  - è vietato modificare le recinzioni prospicienti strade ed aree pubbliche. In caso di parziale rifacimento o di completamento dovranno essere realizzate in muratura rifinita ad intonaco ed avere uguale altezza delle precedenti, ovvero dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario;
  - le insegne dovranno essere realizzate nel rispetto dello specifico "abaco per le Residenze Sabaude", recepito nel vigente Regolamento Edilizio, il loro disegno dovrà armonizzarsi (per tipologia, forma e colore) con i caratteri architettonici della facciata sulla quale dovrà collocarsi.
  - eventuali impianti tecnologici esterni (quali ad es.: pannelli solari, pannelli fotovoltaici, antenne, climatizzatori, tubazioni a vista etc.) dovranno essere collocati preferibilmente in aree interne non visibili da spazio pubblico. Il loro inserimento dovrà essere coordinato con un progetto d'insieme atto a dimostrarne la coerenza con i caratteri tipologici ed estetici dell'edificio.
  - è ammessa, compatibilmente con la disponibilità di aree libere e le preesistenze edificate, la realizzazione di serre con struttura non permanente e senza basamento a terra finalizzate alle coltivazioni orticole e limitate ad una superficie massima di 25 mq

4. Per tutte le trasformazioni ammesse si richiede il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici dell'impianto edilizio tradizionale caratteristico della zona urbanistica, salvaguardando i caratteri formali propri. Eventuali interventi recenti non congruenti con le caratteristiche tradizionali dovranno essere riqualificati adottando materiali, forme ed elementi architettonici riconducibili alla tradizione insediativa; in sede di progettazione (anche per i nuovi elementi e le trasformazioni) dovrà essere prodotta una adeguata documentazione di inserimento ambientale per la verifica di coerenza degli interventi proposti con il tessuto tradizionale<sup>56</sup>.

5. All'interno della zona BR.4 sono individuate le sottozone BR.4/e, BR.4/s, BR.4/t, per le quali oltre alle precedenti disposizioni di carattere generale valgono le seguenti ulteriori precisazioni.

#### **BR.4/e Sottozone edificate a matrice tradizionale**

6. Le aree comprese nella sottozona urbanistica BR.4/e riguardano parti del territorio (edifici, ambienti e borgate) in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto e di una tipologia caratteristica della tradizione insediativa in ambiente rurale. I fabbricati presenti mantengono in prevalenza una buona integrità degli elementi edilizi tradizionali e degli spazi privati ad essi asserviti. Il P.R.G.C. intende conservare e valorizzare tali caratteri, anche mediante il recupero e la riconduzione ai caratteri tradizionali degli elementi edilizi esistenti difformi da tali caratteristiche prevalenti.

7. Per le sottozone **BR.4/e** valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), è riconosciuta la consistenza edificata esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Al fine di incentivare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, sono ammessi interventi volti alla loro

---

<sup>56</sup> Rif. Regolamento Edilizio, art. 32



- riqualificazione e al riuso funzionale, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni, secondo le seguenti prescrizioni:
- È consentito il recupero degli spazi esistenti all'interno della sagoma edilizia (ingombro volumetrico significativo) <sup>57</sup> e, anche se non computati nel volume come definito dal Regolamento Edilizio, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.
  - È ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, in applicazione della L.R. 21/1998 e s.m.i.. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è ammessa la sopraelevazione "una tantum" delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di 100 cm. La volumetria così ricavata è ammessa in aggiunta a quella esistente.
  - È inoltre ammesso l'adeguamento delle altezze minime interne al piano, quando si renda necessario per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento di m. 2,70 di interpiano, fermo restando il mantenimento dei caratteri tradizionali, compositivi ed estetici, esterni dell'edificio e il limite alla sopraelevazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di 100 cm.
- b) Al fine di incentivare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è consentito un ampliamento "una tantum" del 25% della SUL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (con un minimo sempre ammesso pari a 25 mq), ad eccezione delle unità che hanno già usufruito di tale opportunità in passato. Tali interventi "una tantum" sono ammessi anche se incidono sulla superficie coperta con possibilità di incremento massimo rispetto alla situazione esistente di + 25%, previa verifica di coerenza delle trasformazioni in progetto con i caratteri tradizionali del tessuto edificato esistente e limitatamente ai manufatti legittimamente autorizzati e non in contrasto con le preesistenze tradizionali. Gli interventi di incremento "una tantum" devono in ogni caso essere formalmente integrati all'unità immobiliare preesistente. In sede di richiesta del titolo abilitativo per detti ampliamenti è necessario presentare uno storico degli atti autorizzativi, con cui verificare l'assenza di eventuali passati ampliamenti.
- c) È ammesso, con intervento esteso all'intero lotto di proprietà ricompreso nella medesima area urbanistica di competenza, il recupero dei volumi degli edifici accessori, anche aperti purché realizzati in epoca antecedente al 1967, con esclusione delle strutture provvisorie quali tettoie, baracche e simili, realizzate con materiali poveri, in contrasto con -quelli del fabbricato principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorché chiuse da più lati. Per tali edifici è ammesso l'intervento di ricomposizione volumetrica delle parti prive di pregio, con caratteri difforni da quelli tradizionali o tipici ed in contrasto con il tessuto circostante. Tale intervento da subordinarsi ad un progetto organico esteso all'intero lotto di pertinenza deve in ogni caso essere formalmente integrato al fabbricato principale preesistente. Sono esclusi interventi di demolizione di elementi di pregio storico artistico o documentario. E' inoltre ammesso il recupero a fini abitativi dei fabbricati esistenti in base alla L.R. 9/2003 e s.m.i.
- d) Nei casi specificati nella Tabella Normativa è richiesta la realizzazione di parcheggi privati ed edifici accessori nelle quantità previste dall'art. 5, comma 4 e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 43, fermo restando l'adozione di forme e tipologie costruttive congruenti con il contesto edificato tradizionale. L'utilizzo dei locali a piano terra per la formazione di autorimesse ad uso privato a condizione che le nuove aperture siano integrate e coerenti con i caratteri compositivi tradizionali. Nuove aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni con adeguata accessibilità veicolare;

#### **BR.4/s      Sottozone edificate a matrice tradizionale di interesse storico-ambientale**

---

<sup>57</sup>      Rif NTA art.4, comma 9bis

**8.** La sottozona **BR.4/s** riguarda complessi edificati caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi, di valore storico-artistico, ambientale o documentario. In tali aree ricadono i grandi complessi edilizi delle ville e delle cascine poderali, con presenza di elementi di interesse (storico, architettonico o documentario), di giardini monumentali e di parchi privati caratterizzanti il paesaggio. Il P.R.G.C. intende conservare e valorizzare tali caratteri, anche mediante il recupero e la riconduzione ad un corretto inserimento ambientale degli eventuali elementi edilizi esistenti difformi da tali caratteristiche prevalenti.

**9.** Per tali aree il P.R.G.C. intende tutelare, valorizzare e recuperare gli aspetti architettonici, formali e compositivi dei fabbricati esistenti e salvaguardare l'integrità dei cortili e delle aree verdi di pertinenza.

Sugli edifici principali esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione, a parità di volumetria esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A) compresa, secondo le ulteriori specificazioni di cui al precedente art. 26, punto 4).

**10.** Le attività ricettive e ricreative (tr1, tr3, tr4) sono ammesse esclusivamente all'interno dei fabbricati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG tramite interventi di recupero e riuso delle sole strutture murali tradizionali, escludendo la realizzazione – creazione di nuove strutture edilizie o ampliamento delle strutture preesistenti; tali attività devono essere limitate al solo esercizio in sede.

**11.** Per gli edifici compresi nella presente sottozona e individuati sulle tavole di Piano come **“fabbricati incongrui in area agricola”**, al fine di risolvere le criticità ambientali da essi indotte, è prescritto l'intervento di riqualificazione incentivante ai sensi del precedente art. 19bis delle NTA. Relativamente alla sottozona BR.4/s, tale intervento prevede l'obbligo di demolizione dei fabbricati esistenti con possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie demolite su altre aree urbanistiche secondo le seguenti prescrizioni:

- Subordinatamente alla totale demolizione di tutti i fabbricati esistenti, alla totale rimozione dei materiali depositati e al ripristino delle superfici occupate mediante riconduzione a terreno agrario, è riconosciuta, quale premialità incentivante la trasformazione, la possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie esistenti nella zona urbanistica EA, anche in aggiunta agli indici propri di tale zona. In alternativa è ammesso il recupero delle volumetrie demolite mediante il trasferimento delle capacità edificatorie residenziali esistenti e di una quota non superiore al 15% della volumetria ad altra destinazione sulle aree di “atterraggio” di nuovo impianto e di trasformazione previste dal Piano: CR.3/01, CR.3/02, CR.3/03, CR.3/05, CR.3/19, CR.3/22, TR/19, TR/20, TR/21, nel rispetto dei limiti massimi previsti per ciascuna di esse;
- il volume esistente dovrà essere dimostrato da rilievo asseverato dello stato di fatto e dall'analisi storico documentaria dei corrispondenti atti autorizzativi;
- il trasferimento di cubatura su altre aree, di cui ai punti precedenti, potrà essere attuato anche in fasi successive e dovrà risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare;
- l'attuazione dell'intervento di riqualificazione incentivante è subordinato a Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata esteso a tutti i lotti interessati dagli interventi.

In fase transitoria, ai soli fini dell'adeguamento dell'attività agricola in atto, su tali edifici sono ammessi interventi di conservazione e riqualificazione in situ fino alla RE.A, senza mutamento di destinazione e senza incremento della volumetria o della superficie coperta, fermo restando l'obbligo di uniformarsi ai caratteri tradizionali secondo quanto prescritto al precedente comma 3.

Ai soli fini del mantenimento delle attività agricole in atto, si richiamano le prescrizioni e le possibilità di intervento previste per la zona EA (art. 40) con tipi di intervento limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo A (esclusa la demolizione e ricostruzione) con possibilità di incremento di cui all'art. 40, comma 14, penultimo paragrafo.

#### **BR.4/t Sottozone edificate a matrice tradizionale rurale “cascine vecchie”**

**12.** Le aree comprese nella sottozona BR.4/t rappresentano parti edificate del territorio agricolo, puntualmente individuate e perimetrate, occupate prevalentemente da aziende agricole in esercizio, caratterizzate dalla presenza delle “ex-cascine Savoia” o di edifici rurali di impianto originario (“cascine vecchie”). I fabbricati che il PRGC intende segnalare sono puntualmente individuati nell’elaborato AT2/2 – “Vincoli, limitazioni e valori: carta delle emergenze architettoniche ed ambientali”.

**13.** Per tali zone il P.R.G.C. ammette il proseguimento delle attività agricole in atto alla data di adozione del Piano. Il PRGC incentiva la razionalizzazione delle strutture edilizie e degli impianti finalizzata al miglioramento della qualità complessiva degli insediamenti, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali di pregio architettonico e alla tutela degli elementi che connotano l'ambiente naturale in cui sono inseriti.

È ammessa la destinazione residenziale alle condizioni di cui al precedente comma 1, terzo alinea.

**14.** Per tutte le aree urbanistiche ricadenti nella sottozona BR.4/t si richiamano le prescrizioni e i parametri propri della sottozona BR.4/e;

**15.** Per tutte le aree urbanistiche ricadenti nella zona BR.4 e relative sottozone valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

#### **16. Prescrizioni specifiche d’area:**

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”<sup>58</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII “Norme e prescrizioni geologico tecniche”.

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

**aree BR.4/s nn. 1831, n. 2207, n. 2211:** tali aree sono interessate in parte da “fabbricati incongrui in area agricola” per i quali è prescritto l’intervento di “Riqualificazione incentivante”, secondo quanto meglio specificato nel precedente comma 10;

**area BR.4/s n. 2211** (cascina Streppe) la trasformazione dei fabbricati esistenti verso destinazioni residenziali è condizionato alla rimozione della stalla esistente posta all’interno della corte.

---

<sup>58</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000







### **Art. 31 Prescrizioni per la zona destinata ad aree private libere generalmente sistemate a verde – VP**

1. Le aree che il P.R.G.C. individua come verde privato sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (P3) con apposita simbologia grafica e possono essere all'interno o all'esterno di S.U.E..

2. All'interno dei SUE le aree VP rappresentano un indirizzo di composizione urbanistica per il rispetto di distanze e il mantenimento di aree libere e sono dotate di capacità edificatoria, la quale, tuttavia, non può essere edificata sullo stesso lotto.

3. In tutte le aree VP è possibile realizzare giochi bimbi, attrezzature sportive scoperte di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, etc.. Si ammette la realizzazione “una tantum” di manufatti al servizio delle attrezzature sportive limitati ad un massimo di 30 mq. di superficie coperta nel rispetto dei disposti del successivo art. 43, previa verifica di inserimento rispetto all'ambiente circostante.

4. In ogni caso una quota pari ad almeno il 70 % della superficie VP deve essere sistemata a verde permeabile. Rientrano in tale quota anche le superfici da destinarsi a parcheggio o spazi pedonali a condizione che siano piantumate e venga adottata una pavimentazione permeabile atta a garantire la formazione del verde (griglie salvaprato, blocchi forati, ecc.).

5. Ogni abbattimento di alberi e arbusti di essenze pregiate, autoctone o caratteristiche, reso necessario dall'attuazione di interventi privati sul suolo, ove non sia possibile altra soluzione, deve essere autorizzato dagli uffici comunali competenti, con contestuale previsione di interventi compensativi del patrimonio arboreo. In presenza di opere edili private l'abbattimento è in ogni caso consentito esclusivamente quando non sia possibile nessun'altra soluzione di progetto. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione di aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

6. Per le prescrizioni qualitative degli interventi nelle aree VP si dovrà fare riferimento alle disposizioni contenute nel “Titolo IV - Inserimento ambientale e requisiti delle costruzioni” del R.E. e a quelle degli artt. 43bis e 43quater delle presenti NTA.

#### **7. Prescrizioni specifiche d'area:**

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”<sup>59</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII “Norme e prescrizioni geologico tecniche”.

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

#### **area VP n. 1836**

L'attuazione degli interventi dovrà salvaguardare la fascia di rispetto dal canale San Giuseppe e prevedere la rinaturalizzazione delle sponde. E' prevista la realizzazione di un filare alberato a margine del canale.

---

<sup>59</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

**Art. 32 Zone residenziali di nuovo impianto (programmate con S.U.E.) – CR.3**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CR.3 riguardano parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o, in alternativa, pubblica. Per le aree urbanistiche individuate nella sottozona CR.3/p e per le quote obbligatorie di edilizia pubblica individuate nelle aree CR.3/20 e Cr.3/15 l'attuazione è demandata all'esclusiva iniziativa pubblica mediante formazione di Piano per l'Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.)<sup>60</sup>.

2. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia lineare nella cartografia di progetto (Tav. P3). 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.

E' prescritta la realizzazione dei tracciati della viabilità in progetto, fermo restando le prescrizioni dimensionali di cui ai seguenti art. 48 e 49, le tolleranze e gli adeguamenti ammessi in fase esecutiva. Relativamente ai servizi pubblici le indicazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano, salvo quanto diversamente prescritto, costituiscono un indirizzo localizzativo e dimensionale per il futuro progetto di SUE, con l'obbligo di garantire le quantità prescrittive indicate norme<sup>61</sup> e nelle Schede d'Area<sup>62</sup>.

Per le attività a carattere commerciale è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui al p.to G), dell'art. 6 delle presenti NTA.

L'eccedenza di dotazione rispetto alle quantità minime previste dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico per assicurare una migliore qualità e funzionalità dei servizi e contribuire al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale.

3. In sede di formazione di SUE, qualora si riscontri l'impossibilità di un loro adeguato reperimento, è ammessa la monetizzazione della quota di standard eccedente il fabbisogno minimo di legge, a condizione che siano garantite funzionalità, unitarietà e qualità delle realizzazioni pubbliche richieste nelle prescrizioni delle Schede d'Area.

Nel caso in cui la quantità di aree per servizi pubblici indicate in cartografia di progetto o nelle Schede d'Area risulti minore al fabbisogno minimo di legge, questa dovrà comunque essere integrata in sede di SUE fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.<sup>63</sup>, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area. In tal caso la localizzazione delle aree a standard dovrà essere distribuita in modo funzionale, previa condivisione con l'Amministrazione Comunale.

4. Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CR.3 sono attuati mediante S.U.E., definiti ai sensi degli artt. 38, 41, 43 e 44 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio<sup>64</sup>.

Salvo diverse prescrizioni delle Schede d'Area, i S.U.E dovranno essere estesi all'intera area urbanistica, fatte salve le precisazioni di cui al precedente art. 6 e la possibilità di suddividerne l'attuazione previa formazione ed approvazione di "Progetto Guida" secondo quanto definito agli art. 15, comma 4 ed art 6, lett. E delle presenti Norme.

5. E' sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. qualora i proponenti intendano impegnarsi

<sup>60</sup> Rif. L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 41

<sup>61</sup> Rif. NTA, art. 6, lettera B

<sup>62</sup> Rif. elaborato P2/2 "Schede d'Area", voce "Superficie complessiva a servizi (quantità prescrittiva)"

<sup>63</sup> Rif. NTA, art. 6, lettera B

<sup>64</sup> Ai sensi della LR: 56/77 e s.m.i., artt. 45, 46



a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; in tal caso anche le quote di edilizia residenziale convenzionata, contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti.

Per alcune aree della presente zona urbanistica le Schede d'Area individuano prescrittivamente le quote di edilizia convenzionata obbligatoria e quelle per edilizia residenziale sociale (ERS).

6. Per le aree urbanistiche di tipo CR.3 e le sottozone CR.3/p il P.R.G.C. fornisce una "Scheda d'Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti. Tali Schede, comprese nell'Elaborato P2/2, costituiscono parte integrante del presente articolo<sup>65</sup>.

7. Per le zone CR.3 e le sottozone CR.3/p valgono inoltre le seguenti prescrizioni di carattere generale:

A) in presenza di SUE:

- 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede d'Area", laddove previste;
- 2) le tavole di Piano (P3) suggeriscono in linea di principio l'organizzazione e la composizione urbanistica delle aree comprese nel SUE secondo i disposti di cui al p.to B del precedente art. 6, fermo restando il rispetto delle prescrizioni inserite nelle rispettive "Schede d'area";
- 3) deve essere garantito il reperimento dei parcheggi privati secondo quanto previsto dalla L. 122/1989 e s.m.i. e dalle presenti NTA. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge fermo restando il rispetto delle condizioni previste dal successivo art. 43;
- 4) le convenzioni dei SUE di iniziativa privata dovranno prevedere a carico dei proponenti la realizzazione diretta della viabilità pubblica in progetto (veicolare, pedonale e ciclabile) e delle opere di urbanizzazione previste dal SUE (spazi a parcheggio e verde, rete fognaria, rete idrica, rete energia elettrica, rete gas, rete illuminazione pubblica, ecc.). Il relativo costo è scomputabile fino al raggiungimento dell'importo degli oneri di urbanizzazione. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi da cedere o assoggettare ad uso pubblico;

B) in assenza di SUE:

- 1) possono essere realizzate recinzioni mediante opere totalmente a giorno, senza cordoli, basamenti e pilastri;
- 2) è possibile intervenire sugli eventuali edifici non residenziali esistenti e autorizzati, senza cambio delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro e al risanamento;
- 3) sono consentiti interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessari alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso.

### **CR.3/p Sottozona per Edilizia Residenziale Pubblica**

8. Gli interventi di nuova edificazione previsti nella sottozona CR.3/p per le quote obbligatorie di edilizia pubblica individuate nelle aree CR.3/20 e Cr.3/15, sono attuati mediante intervento di esclusiva iniziativa pubblica<sup>66</sup>, a cui è demandato il compito di integrare l'offerta di edilizia pubblica con il contributo di tutte le forme ammesse dalle leggi vigenti<sup>67</sup>.

<sup>65</sup> Rif. NTA, articolo 2, 3° comma, lettera d)

<sup>66</sup> Rif. LR: 56/77 e s.m.i, artt. 41: "Piano per l'edilizia economica popolare"

<sup>67</sup> (edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

9. Le prescrizioni del presente articolo sono integrate dai contenuti a carattere prescrittivo degli elaborati di cui all'art. 2, comma 6 delle presenti Norme, relativi a ciascun settore specialistico, a cui si rimanda integralmente e che possono limitare gli interventi ammessi dalla norma di riferimento. Tali indicazioni prevalgono pertanto su quelle riportate in sintesi sul presente elaborato di Piano.

10. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona CR.3 valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

#### 11. Prescrizioni specifiche d'area:

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”<sup>68</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII “Norme e prescrizioni geologico tecniche”.

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

**aree CR.3/01 n. 3003, CR.3/02 n. 3004, CR.3/03 n. 3005, CR.3/05 n. 3007, CR.3/19 n. 3020, CR.3/22 n. 3028:**

Le aree sopraelencate sono individuate come aree di “atterraggio” sulle quali localizzare parte dei diritti edificatori trasferiti provenienti dalle perequazioni delle aree a servizi non ancora di proprietà pubblica ed esterne al perimetro dei S.U.E. e dall'attuazione degli interventi di riqualificazione incentivante di cui all'art. 19 bis delle presenti Norme.

In tali aree urbanistiche, in sede di formazione di SUE, è possibile incrementare la capacità edificatoria totale individuata dalle Schede d'area per ciascuna di esse, prevedendo la localizzazione di una quota aggiuntiva non superiore al 10% della capacità edificatoria totale propria dell'area stessa, proveniente dalla perequazione e dai trasferimenti di cui sopra.

Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di cessione gratuita al Comune di Racconigi delle superfici a servizi perequate, alla conclusione degli interventi di riqualificazione incentivante ad esso collegati e al reperimento sull'area di “atterraggio” delle quote di standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i. generate dalla capacità edificatoria aggiuntiva, secondo le modalità definite nella convenzione attuativa del SUE.

---

<sup>68</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<h1 style="text-align: center;">CR.3</h1> <p style="text-align: center;">CR.3p</p> <p style="text-align: center;">ART: 32      NTA</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3											
	●			●		●		●	●		●	●														

Destinazioni d'uso coerenti (5)
 (4)
(4)
(4)

Destinazioni d'uso compatibili

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
	Intervento Diretto						1, 2	1, 2					
SUE								1	6	1	1, 2, 3	1, 2	

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Tipologia edilizia:** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Numero max dei piani (Np):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Distanze dai confini:** 1/2 h max con minimo 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile

**Distanze tra fabbricati:** in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto con minimo di 10 m. Sono ammesse distanze non inferiori a 7 m nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE con previsioni planovolumetriche

**Indice fondiario (Uf):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Indice territoriale (Ut):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA, la sistemazione a verde di almeno il 30% della superficie fondiaria libera e il reperimento degli standard pubblici nelle quantità e modalità previste dall'art. 32 e dalle specifiche Schede d'Area
- 2) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la volumetria dal medesimo prevista per ogni singolo lotto. Viene richiesta la verifica della dotazione di standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 LUR 56/77. In questo caso l'intervento è subordinato a convenzionamento
- 3) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti
- 4) Destinazioni consentite come coerenti nel caso in cui la Scheda d'Area preveda una quota di destinazione terziaria-commerciale
- 5) Destinazione p3 ammessa limitatamente per "botteghe artigiane" e "laboratori" con superficie inferiore a 300 mq di SUL
- 6) Nei casi previsti dalle schede d'area è ammesso il trasferimento delle volumetrie derivanti dall'intervento di "riqualificazione incentivante" nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 32, comma 11 delle presenti NTA
- 7) In fase transitoria è ammesso il mantenimento degli edifici esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A)

### **Art. 33 Zone di trasformazione e riqualificazione a prevalente matrice residenziale o terziaria – TR**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica TR riguardano parti del territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di sostanziale ristrutturazione urbanistica, in aree prevalentemente già edificate, finalizzati alla riqualificazione di strutture dismesse, obsolete o non coerenti con il contesto urbano.

2. Il tipo di intervento previsto all'interno delle zone TR è riconducibile alla ristrutturazione urbanistica (RU) e, laddove specificato, al nuovo impianto (NI); il rilascio del permesso di costruire è quindi subordinato alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE) di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 38, 43 e 44 della L.R. 56/1977 e s.m.i. o qualora specificato nella Scheda d'Area, a Permesso di Costruire Convenzionato, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i proponenti privati<sup>69</sup>.

3. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia lineare nella cartografia di progetto (Tav. P3).

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.

E' prescritta la realizzazione dei tracciati della viabilità in progetto, fermo restando le prescrizioni dimensionali di cui ai seguenti art. 48 e 49, le tolleranze e gli adeguamenti in fase esecutiva.

Relativamente ai servizi pubblici le indicazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano, salvo quanto diversamente prescritto, costituiscono un indirizzo localizzativo e dimensionale per il futuro progetto di SUE, con l'obbligo di garantire le quantità prescrittive indicate norme<sup>70</sup> e nelle Schede d'Area<sup>71</sup>.

Per le attività a carattere commerciale è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui al p.to G), dell'art. 6 delle presenti NTA.

L'eccedenza di dotazione rispetto alle quantità minime previste dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico per assicurare una migliore qualità e funzionalità dei servizi e contribuire al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale.

4. In sede di formazione di SUE, qualora si riscontri l'impossibilità di un loro adeguato reperimento, e nei casi previsti dalle Schede d'area, è ammessa la monetizzazione degli standard secondo le quantità definite nelle rispettive prescrizioni d'area, a condizione che siano garantite funzionalità, unitarietà e qualità delle realizzazioni pubbliche richieste nelle prescrizioni delle stesse Schede d'Area.

Nel caso in cui la quantità di aree per servizi pubblici indicate in cartografia di progetto o nelle Schede d'Area risulti minore al fabbisogno minimo di legge, questa dovrà comunque essere integrata in sede di SUE fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.<sup>72</sup>, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area. In tal caso la localizzazione delle aree a standard dovrà essere distribuita in modo funzionale, previa condivisione con l'Amministrazione Comunale.

---

<sup>69</sup> Ai sensi della LR: 56/77 e s.m.i, art. 45

<sup>70</sup> Rif. NTA, art. 6, lettera B

<sup>71</sup> Rif. elaborato P2/2 "Schede d'Area", voce "Superficie complessiva a servizi (quantità prescrittiva)"

<sup>72</sup> Rif. NTA, art. 6, lettera B

5. Per le aree urbanistiche di tipo TR, il P.R.G.C. fornisce una "Scheda d'Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti. Tali Schede, comprese nell'Elaborato P2/2, costituiscono parte integrante del presente articolo <sup>73</sup>.

6. Il mix funzionale delle destinazioni d'uso indicate nella tabella normativa (prevalentemente a carattere residenziale e terziario) è definito per ciascuna area urbanistica subordinata a SUE all'interno delle specifiche Schede d'Area.

E' sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/23001 e s.m.i. qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; in tal caso anche le quote di edilizia residenziale convenzionata, contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti.

Per alcune aree della presente zona urbanistica le Schede d'Area individuano prescrittivamente le quote di edilizia convenzionata obbligatoria e quelle per edilizia residenziale sociale (ERS).

7. Per le zone TR valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

- A) in presenza di SUE o permesso di costruire convenzionato:
- 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, i mix funzionali, le superfici da dismettere ed i vincoli edilizi previsti nella tabella normativa e nella "Schede d'area". Fatte salve le eccezioni contenute nelle "Schede d'area", la capacità edificatoria, è comprensiva delle quantità degli eventuali fabbricati esistenti e deriva dall'applicazione dell'indice territoriale attribuito o dalle quantità massime indicate nelle prescrizioni d'area.
  - 2) al fine del computo degli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i. è sempre ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico.
  - 3) le convenzioni dei SUE di iniziativa privata dovranno prevedere a carico dei proponenti la realizzazione diretta della viabilità pubblica in progetto (veicolare, pedonale e ciclabile) e delle opere di urbanizzazione previste dal SUE (spazi a parcheggio e verde, rete fognaria, rete idrica, rete energia elettrica, rete gas, rete illuminazione pubblica, ecc.). Il relativo costo è scomputabile fino al raggiungimento dell'importo degli oneri di urbanizzazione. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi da cedere o assoggettare ad uso pubblico;
  - 4) deve essere garantito il reperimento dei parcheggi privati secondo quanto previsto dalla L. 122/1989 e s.m.i. e dalle presenti NTA. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge fermo restando il rispetto delle condizioni previste dal successivo art. 43;
- B) in assenza di SUE o permesso di costruire convenzionato sono ammessi, sugli edifici esistenti autorizzati alla data di adozione del Progetto Preliminare, i seguenti interventi:
- 1) demolizione dei manufatti esistenti, ad eccezione di quelli che il progetto di SUE prevede di recuperare e di quelli da mantenere di cui al successivo comma 8;
  - 2) per le attività in contrasto con la zona TR, sono ammessi interventi di manutenzione (MO ed MS), restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A, senza cambi di destinazione d'uso rispetto a quelle in atto;
  - 3) per le attività in atto coerenti con la zona TR sono consentiti gli interventi di manutenzione (MO ed MS), restauro e risanamento conservativo e ristrutturazioni edilizie di tipo A.
  - 4) realizzazione di recinzioni mediante opere a giorno, opere di arredo e sistemazione superficiale delle aree libere comprese le opere di demolizione dei fabbricati non vincolati o segnalati o di quelli per i quali la Scheda prevede il mantenimento.

<sup>73</sup> Rif. NTA, articolo 2, 3° comma, lettera d)

C) per tutte le aree TR, a prescindere dalla modalità di intervento in caso di modifica della destinazione d'uso è richiesta la verifica dello stato qualitativo dei terreni<sup>74</sup> e della loro idoneità al loro riutilizzo o rioccupazione. Preliminarmente all'attuazione degli interventi di trasformazione sarà quindi necessario valutare la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente<sup>75</sup>.

**8.** In presenza di vincoli di carattere culturale- ambientale (segnalazione ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1977 e D.Lgs. 42/2004 e loro s.m.i.), gli interventi si intendono limitati a quanto successivamente prescritto al Titolo VI (artt. 44, 45, 46, 47) e pertanto non demolibili negli interventi di trasformazione

**9.** Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona TR valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

**10. Prescrizioni specifiche d'area:**

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>76</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico-tecniche".

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

**aree: TR/14 n. 3052 TR/15 n. 3053:** è previsto l'intervento di riqualificazione incentivante di cui all'art. 19bis delle presente Norme, ammettendo, previa demolizione dei fabbricati esistenti, la ricostruzione in situ di parte delle capacità edificatorie con caratteri e tipologie congruenti con il contesto storico con il quale si confrontano e il trasferimento delle capacità edificatorie demolite sulle aree di "atterraggio" individuate dal PRGC (art. 32 e 33), con le prescrizioni e le modalità di cui alle relative Schede d'area.

**aree TR/19 n. 1300, TR/20 n. 1104, TR/21 n. 1330:**

Le aree sopraelencate sono individuate come aree di "atterraggio" sulle quali localizzare parte dei diritti edificatori trasferiti provenienti dalle perequazioni delle aree a servizi non ancora di proprietà pubblica ed esterne al perimetro dei S.U.E. e dall'attuazione degli interventi di riqualificazione incentivante di cui all'art. 19 bis delle presenti Norme.

In tali aree urbanistiche, in sede di formazione di SUE, è possibile incrementare la capacità edificatoria totale individuata dalle Schede d'area per ciascuna di esse, prevedendo la localizzazione di una quota aggiuntiva non superiore al 10% della capacità edificatoria totale propria dell'area stessa, proveniente dalla perequazione e dai trasferimenti di cui sopra.

Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di cessione gratuita al Comune di Racconigi delle superfici a servizi perequate, alla conclusione degli interventi di riqualificazione incentivante ad esso collegati e al reperimento sull'area di "atterraggio" delle quote di standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i. generate dalla capacità edificatoria aggiuntiva, secondo le modalità definite nella convenzione attuativa del SUE..

<sup>74</sup> Rif. LR 42/2000, art. 6.

<sup>75</sup> Rif. D.lgs. 152/2006, art. 242.

<sup>76</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<b style="font-size: 2em;">TR</b> <b>ART: 33</b> <b>NTA</b>	
----------------------------------------------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3									
	●			●		●		●	●			●	●											

● Destinazioni d'uso coerenti (3)

● Destinazioni d'uso compatibili

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
		Intervento Diretto				2	2	1,2					
SUE									1	1,4,5	1		

**PRESCRIZIONI**

<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	vale quanto previsto dalle Schede d'Area
<b>Tipologia edilizia:</b>	vale quanto previsto dalle Schede d'Area
<b>Numero max dei piani (Np):</b>	vale quanto previsto dalle Schede d'Area
<b>Quota max di imposta (art.4 p.to 9):</b>	vale quanto previsto dalle Schede d'Area
<b>Distanze dai confini:</b>	1/2 h max con minimo 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile
<b>Distanze tra fabbricati:</b>	in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto con minimo di 10 m. Sono ammesse distanze non inferiori a 7 m nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE con previsioni planovolumetriche
<b>Distanze dai ricoveri animali:</b>	50,0 m e 150m per le porcilaie
<b>Indice fondiario (Uf):</b>	vale quanto previsto dalle Schede d'Area
<b>Indice territoriale (Ut):</b>	vale quanto previsto dalle Schede d'Area

- 1) Limitatamente alle aree individuate in cartografia e sottoposte a S.U.E., salvo diverse prescrizioni delle schede d'area, lo strumento esecutivo può prevedere il mantenimento o lo stralcio di edifici esistenti, qualora coerenti con l'organizzazione generale del medesimo e per la loro destinazione d'uso. Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA, e la sistemazione a verde di almeno il 30% della superficie fondiaria libera, riducibile al 15%, in caso di comprovate motivazioni, con adozioni di soluzioni compensative (art. 30 comma 2 bis R.E.) e di reperimento degli standard urbanistici nelle modalità e quantità previste dalla specifica scheda d'area
- 2) Limitatamente alle destinazioni esistenti non in contrasto con quelle ammesse dalla zona TR o sulle parti attuate al termine di validità dello SUE
- 3) Destinazione p3 ammessa limitatamente per "botteghe artigiane" e "laboratori" con superficie inferiore a 300 mq di SUL
- 4) Intervento ammesso per le sole aree TR/14 n. n. 3052 e TR/15 n. 3053 secondo le modalità previste dalle rispettive schede d'area
- 5) Nei casi previsti è ammesso il trasferimento delle volumetrie derivanti dall'intervento di "riqualificazione incentivante" nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 32, comma 11 delle presenti NTA

### **Art. 34 Zone consolidate per attività produttive artigianali, industriali – BD**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica BD riguardano parti del territorio a prevalente destinazione produttiva, di carattere industriale, artigianale classificabili come ambiti da consolidare o da completare.

2. Per tali zone il P.R.G.C. intende riconfermare la destinazione per attività produttive, consentendo gli adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate ed i necessari completamenti dell'area urbanistica con nuove attività.

3. Oltre alle indicazioni contenute nella relativa Tabella normativa, sono previste per la zona BD, le seguenti prescrizioni:

- per gli insediamenti già esistenti il rapporto di copertura non deve essere superiore al 50% ovvero non deve superare il rapporto esistente (nel caso fosse già superiore a quest'ultimo) alla data di adozione del Progetto Preliminare, con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data.

Al fine di migliorare le attività esistenti e consentirne eventuali adeguamenti igienico sanitari o tecnologici è sempre consentito un ampliamento “una tantum” pari al 20% della superficie coperta esistente, anche se eccedono il limite di rapporto di copertura previsto per la zona.

Per interventi di completamento edilizio su lotti liberi l'intervento è subordinato a Permesso di costruire convenzionato qualora sia richiesta la dismissione di aree a servizi in quantità superiore a 1000 mq (rif.art.6 p.to B); In caso di ristrutturazione urbanistica gli interventi sono subordinati a SUE con reperimento degli standard urbanistici di cui all'art. 6;

- gli interventi devono rispettare le distanze minime di cui al successivo Art. 50;
- per le sole destinazioni produttive, e quindi ad esclusione delle eventuali attività commerciali, l'uso residenziale è consentito “una tantum” limitatamente all'abitazione del proprietario e/o del personale di custodia, nei limiti dei parametri di zona, per un massimo di una sola unità immobiliare di 120 mq di SUL, per ogni attività produttiva non inferiore a 300 mq di SUL e con S.F. maggiore di 750 mq.

In tal caso si precisa che l'uso residenziale è da intendersi compreso nella destinazione produttiva e dovrà essere autorizzato mediante un unico titolo abilitativo comprendente anche le parti a destinazione produttiva a cui è funzionale, anche se queste non sono oggetto di interventi ma tuttavia necessarie per la dimostrazione dei requisiti di cui sopra. Sono fatti salvi i volumi esistenti e i pregressi giuridici ed amministrativi vigenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC;

- sono ammesse attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni unità insediata.

Eventuali edifici residenziali, commerciali e terziari esistenti, possono conservare la loro funzione in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare; per essi sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

In caso di ricomposizione volumetrica le destinazioni d'uso dovranno essere ricondotte a quelle previste per la zona BD;

- qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989 e s.m.i., è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge secondo i disposti del comma 4, art. 5 delle presenti NTA, purché essi vengano realizzati secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 43 delle NTA.
- E' ammesso il deposito a cielo libero delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti, in spazi attrezzati opportunamente mascherati nel rispetto del paesaggio. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore e delle



prescrizioni di carattere ambientale e paesistico, le eventuali nuove aree per attività di rottamazione in genere, devono essere individuate in zone esterne al centro abitato;

- È ammessa la realizzazione di manufatti funzionali all'attività produttiva per lo stoccaggio delle materie di lavorazione (silos, vasche, etc..) nel rispetto del rapporto di copertura e localizzazione in spazi attrezzati opportunamente mascherati nel rispetto del paesaggio.

4. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona BD valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

#### 5. Prescrizioni specifiche d'area:

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>77</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico-tecniche".

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

area n. **1028**: il sito dell'ex ECO T.R.E. s.r.l. compreso all'interno dell'area BD n. 1028 e individuato da apposito simbolo grafico sulle Tavole di Piano<sup>78</sup>, localizzato lungo la S.S. n.20 – Km.31.600 (individuato al Catasto Terreni al Foglio 39 – Mappale n.245) è stato inserito nel "Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate" (L.R. 07.04.2000, n.42).

Per tale sito, ai sensi dell'art.17 – comma 10 del D.Lgs. 05.02.1997 n.22 e dell'art.17 del D.M. 25.10.1999, n.471 e loro s.m.i., è posto l'onere reale di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale.

A seguito dell'avvenuta esecuzione delle opere di bonifica ambientale ratificate con presa d'atto della Giunta Comunale avvenuta con DGC n. 40 del 26/02/2015, a seguito degli interventi di bonifica con misure di sicurezza e ripristino ambientale, non è prevista limitazione alcuna all'uso commerciale industriale, secondo i parametri e destinazioni previsti dal PRGC.

In relazione ai valori del parametro tetracloroetilene (PCE) valgono infine le seguenti prescrizioni:

1. mantenimento in attività della pompa di emungimento del pozzo siglato BP2, fino al raggiungimento per il parametro tetracloroetilene (PCE), del valore obiettivo di bonifica pari a 20 microgrammi/litro. Tale iniziativa, si configura quale misura di sicurezza per l'area di che trattasi come, peraltro, stabilito nella Determinazione n. 107 del 2 settembre 2014, di approvazione del verbale della Conferenza di Servizi;
2. dovranno essere pianificate le attività di monitoraggio sulle acque di falda destinate al consumo umano, in aderenza a quanto espresso dall'ASL CN1 nella Conferenza di Servizi del 2.09.2014;
3. dovrà essere incentivato l'allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale da parte dei privati nell'area a valle del sito, già fornita di rete pubblica;
4. lo sfruttamento della risorsa idrica nell'area in parola, sarà consentito unicamente per uso industriale e pertanto, ogni altro utilizzo dovrà essere inibito

area n. **1354**: si prescrive la conservazione del fabbricato presente a confine con la ferrovia e la traversa a fondo cieco di via dei Sospiri a testimonianza e valorizzazione degli elementi della tradizione insediativa che caratterizzano l'edificio;

<sup>77</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<sup>78</sup> "Sito Inquinato" inserito nel Piano Regionale per la bonifica delle aree inquinate ai sensi della LR 42/2000

- area n. 1390:** è ammesso il mantenimento dell'attività in atto alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC. Gli interventi consentiti sono limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo B, ad esclusione di ampliamenti e di interventi di demolizione con contestuale ricostruzione. In ragione del contesto ambientale e della classificazione di rischio idrogeologico, non sono ammessi gli ampliamenti previsti dalla L 106/2011 e dall'art. 7 della LR 20/2009 e s.m.i. (interventi in deroga per l'edilizia produttiva);
- area n. 1500:** Oltre alle destinazioni proprie individuate in tabella normativa è ammessa la destinazione c2 (commercio al dettaglio)
- area n. 1690:** (stabilimento ILVA e Profilmec) a margine della SR 20 sull'intero lato ovest dell'area dovranno essere garantiti i sedimi per il passaggio della pista ciclabile in progetto per una larghezza di almeno 2.50 m. Rispetto alla viabilità pubblica esistente è previsto il mantenimento di una fascia di rispetto inedificabile pari ad almeno 20 m dal limite della carreggiata della SR 20, tali aree potranno essere sistemate per parcheggio e per la viabilità interna di distribuzione, garantendo in ogni caso la continuità del filare alberato lungo la SR 20 e del passaggio della pista ciclabile di uso pubblico.  
Dovrà essere prevista una adeguata piantumazione con funzioni di mascheramento e filtro visivo, per una fascia non inferiore a 10 m dal confine perimetrale est e nord-est dell'area urbanistica, a protezione delle visuali dal paesaggio agricolo confinante.
- area n. 1744:** in relazione alle attenzioni di carattere paesaggistico connesse con la vicinanza del parco del Castello, in caso di interventi di nuova costruzione si dovranno prevedere per le porzioni delle aree interessate dagli interventi, adeguate piantumazioni finalizzate al mascheramento e alla mitigazione degli impatti visivi, verso il Castello e verso la confinante area agricola EA/sa 2256 e 2144.

**BD**

ART: 34      NTA



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

r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3												
	●	●	●	●			●				●															

- Destinazioni d'uso coerenti  
● Destinazioni d'uso compatibili

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
		Intervento Diretto						1	1,2				
SUE								1,2,3			1,2,3		

### PRESCRIZIONI

- Rapporto massimo di copertura:** esistente o fino al raggiungimento del 50% della S.F. fatti salvi gli incrementi "una tantum"
- Tipologia edilizia:** esistente o tipologia specializzata
- Numero max dei piani (Np):** esistente o 3
- Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** esistente o 13,5 m ad eccezione di eventuali silos, torrioni ascensori, impianti tecnologici ecc
- Indice fondiario (Uf):** ---
- Distanze dai confini:** esistente o 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile
- Distanze tra fabbricati:** esistente, in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto con minimo 10 m; 10 m da pareti finestrate di edifici abitativi
- Indice territoriale (Ut):** ---

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA
- 2) Viene richiesta la verifica degli standard solo nei casi previsti all'art. 6, lett. B, comma 8 delle NTA tali quantità sono monetizzabili in caso non siano reperibili aree idonee.
- 3) Si richiede la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera

## **Art. 35 Zone consolidate per attività miste, a destinazione terziaria, commerciale e artigianale di servizio – BM**

1. Le aree comprese nella zona BM riguardano parti del territorio in cui risultano insediate attività economiche, a destinazione mista commerciale ed artigianale, che richiedono tipologie edilizie specializzate anche diverse da quelle residenziali. Per tali zone il P.R.G.C. individua l'esigenza di ricercare il più alto grado possibile di compatibilità, tipologica e funzionale, con il tessuto urbano circostante, pur riconoscendo la tipicità delle attività in esse svolte.

2. Il P.R.G.C. prende atto di queste caratteristiche promuovendo la riqualificazione e la razionalizzazione di tali aree mediante interventi di completamento del tessuto esistente e privilegiando le attività principali di matrice economica rispetto alle altre.

3. Oltre alle indicazioni contenute nella relativa Tabella normativa, sono previste per la zona BM, le seguenti prescrizioni:

- per le aree con indice di utilizzazione fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., superiore a quello assegnato dalla Tabella normativa, il Piano riconosce le consistenze edilizie esistenti. Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito, un ampliamento di superficie negli spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati nella SUL secondo le definizioni del Regolamento Edilizio, senza modifica della sagoma edilizia;
- per le aree con indice di utilizzazione fondiario esistente inferiore a quello assegnato dalla Tabella normativa, è consentito il completamento fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiario massimo;
- deve essere rispettato un rapporto di copertura non superiore al 50 %;
- Per interventi di completamento edilizio su lotti liberi l'intervento è subordinato a Permesso di costruire convenzionato qualora sia richiesta la dismissione di aree a servizi in quantità superiore a 1000 mq (rif.art.6 p.to B); In caso di ristrutturazione urbanistica gli interventi sono subordinati a SUE con reperimento degli standard urbanistici di cui all'art. 6.  
Per le attività a carattere commerciale è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui al p.to G), dell'art. 6 delle presenti NTA.
- per le sole destinazioni produttive, e quindi ad esclusione delle eventuali attività commerciali, l'uso residenziale è consentito "una tantum" limitatamente all'abitazione del proprietario e/o del personale di custodia, nei limiti dei parametri di zona, per un massimo di una sola unità immobiliare di 120 mq di SUL, per ogni attività produttiva non inferiore a 300 mq di SUL e con S.F. maggiore di 750 mq.  
In tal caso si precisa che l'uso residenziale è da intendersi compreso nella destinazione produttiva e dovrà essere autorizzato mediante un unico titolo abilitativo comprendente anche le parti a destinazione produttiva a cui è funzionale, anche se queste non sono oggetto di interventi ma tuttavia necessarie per la dimostrazione dei requisiti di cui sopra. Sono fatti salvi i volumi esistenti e i progressi giuridici ed amministrativi vigenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC;
- qualora risultino vigenti piani esecutivi e procedimenti autorizzativi che definiscono parametri edilizi e urbanistici specifici si rimanda alle norme di cui al successivo art. 61;
- è ammesso il deposito a cielo libero delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti, in spazi attrezzati opportunamente mascherati nel rispetto del paesaggio. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero non è ammessa;
- per le destinazioni produttive ed artigianali dovranno essere adottate tipologie edilizie ed accorgimenti tecnici volti alla limitazione delle emissioni, che dovranno rispettare i limiti di compatibilità con la classificazione acustica e con le altre destinazioni di carattere misto proprie della zona BM ed eventualmente presenti in prossimità di tali aree;

- qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989 e s.m.i., è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge secondo i disposti del comma 4, art. 5 delle presenti NTA, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 43 delle NTA.

4. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

5. Prescrizioni specifiche d'area:

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”<sup>79</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII “Norme e prescrizioni geologico-tecniche”.

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

aree n. 1174 e n. 2090: Richiamando le prescrizioni di cui all'art. 46, punto g a tutela ambientale e paesaggistica delle visuali sul viale monumentale (corso Principi di Piemonte), le porzioni comprese in una fascia di 20 m a partire dall'asse del viale stesso, dovranno essere libere da edificazioni.

---

<sup>79</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<h1 style="margin: 0;">BM</h1> <p>ART: 35      NTA</p>	
--------------------------------------------------------	--

<p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> (TITOLO II NTA)</p>
--------------------------------------------------------------

F	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3							
●	●		●	●	●	●	●	●		●	●										

- Destinazioni d'uso coerenti
- Destinazioni d'uso compatibili

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
	Intervento Diretto						1	1,2					1,2,3
SUE									1,2,3		1,2,3		

<b>PRESCRIZIONI</b>	
<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	50% della S.F.
<b>Tipologia edilizia:</b>	esistente o tipologia specializzata
<b>Numero max dei piani (Np):</b>	3
<b>Quota max di imposta (art.4 p.to 9):</b>	9 m ad eccezione di eventuali torrioni ascensori, impianti tecnologici, costruzioni speciali ecc
<b>Distanze dai confini:</b>	esistente o 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile
<b>Distanze tra fabbricati:</b>	esistente, in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto con minimo 10 m; 10 m da pareti finestrate di edifici abitativi
<b>Indice fondiario (Uf):</b>	4,5 mc/mq
<b>Indice territoriale (Ut):</b>	---
<p>1) Viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA</p> <p>2) Viene richiesta la verifica degli standard solo nei casi previsti all'art. 6, lett. B, comma 8 delle NTA tali quantità sono monetizzabili in caso non siano reperibili aree idonee.</p> <p>3) Si richiede la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera</p>	

## **Art. 36 Prescrizioni per la zona di nuovo impianto a prevalente destinazione terziaria e commerciale – CC**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CC riguardano parti del territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di nuovo impianto, subordinati a SUE, per attività economiche e terziarie di tipo commerciale e direzionale, nonché il reperimento dei relativi servizi pubblici.

2. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tav. P3). E' prescritta la realizzazione dei tracciati della viabilità in progetto, fermo restando le prescrizioni dimensionali di cui ai seguenti art. 48 e 49, le tolleranze e gli adeguamenti in fase esecutiva.

Relativamente ai servizi pubblici le indicazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano, salvo quanto diversamente prescritto, costituiscono un indirizzo localizzativo e dimensionale per il futuro progetto di SUE, con l'obbligo di garantire le quantità prescrittive indicate norme<sup>80</sup> e nelle Schede d'Area<sup>81</sup>. L'eccedenza di dotazione rispetto alle quantità minime previste dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico per assicurare una migliore qualità e funzionalità dei servizi e contribuire al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale.

Qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area, nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di SUE fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (art. 6, p.to B, delle presenti Norme). In tal caso la localizzazione delle aree a standard dovrà essere distribuita in modo funzionale e condivisa con l'Amministrazione Comunale

Per le attività a carattere commerciale è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui al p.to G), dell'art. 6 delle presenti NTA.

3. Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CC sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio.

4. Per le aree urbanistiche di tipo CC, il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti. Tali Schede, comprese nell'Elaborato P2/2, costituiscono parte integrante del presente articolo<sup>82</sup>.

5. Per le zone CC valgono inoltre le seguenti prescrizioni generali:

A) in presenza di SUE:

- 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area". Le capacità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici territoriali sono da intendersi comprensivi delle quantità eventualmente esistenti;
- 2) le tavole di Piano (P3) suggeriscono in linea di principio l'organizzazione e la composizione urbanistica delle aree comprese nel SUE secondo i disposti di cui al p.to B del precedente art. 6, fermo restando il rispetto delle prescrizioni inserite nelle rispettive "Schede d'area";

<sup>80</sup> Rif. NTA, art. 6, lettera B

<sup>81</sup> Rif. elaborato P2/2 "Schede d'Area", voce "Superficie complessiva a servizi (quantità prescrittiva)"

<sup>82</sup> Rif. NTA, articolo 2, 3° comma, lettera d)

- 3) per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/1989 e s.m.i. e dal comma 7, art. 5 delle presenti NTA, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 43 delle NTA,. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge purché le aree a parcheggio, comprensive delle corsie di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo art. 43;
  - 4) le convenzioni dei SUE di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei proponenti della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione. (spazi a parcheggio e verde, rete fognaria, rete idrica, rete energia elettrica, rete gas, rete illuminazione pubblica, ecc.). Il relativo costo è scomputabile fino al raggiungimento dell'importo degli oneri di urbanizzazione, relativi all'intervento. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
  - 5) destinazioni d'uso ammesse: sono quelle individuate dalla seguente tabella normativa e dalle rispettive schede d'area;
  - 6) per quanto concerne la compatibilità con le strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda alla lettera G) dell'art. 6;
  - 7) Dovrà sempre essere garantita una superficie a verde privato secondo i disposti delle specifiche Schede d'Area.
  - 8) Il progetto di SUE dovrà prevedere la realizzazione di adeguate fasce piantumate nelle parti perimetrali degli insediamenti proposti, al fine di rendere maggiormente efficace l'inserimento nel contesto e raggiungere gli obiettivi individuati nelle prescrizioni delle corrispondenti Schede d'Area.
- B) in assenza di SUE:
- 1) possono essere realizzate recinzioni totalmente a giorno, senza cordoli, basamento e pilastri;
  - 2) è possibile intervenire sugli eventuali edifici esistenti autorizzati senza cambio delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, come definite al Titolo II delle presenti norme, mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), fino alla ristrutturazione edilizia di tipo a (RE.A);
  - 3) sono consentiti interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessari alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso.

**6.** Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona CC valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

#### 7. Prescrizioni specifiche d'area:

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”<sup>83</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII “Norme e prescrizioni geologico-tecniche”.

---

<sup>83</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000



<b>CC</b> <b>ART: 36</b> <b>NTA</b>	
----------------------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3																
					•	•	•	•	•				•																		

- Destinazioni d'uso coerenti
- Destinazioni d'uso compatibili

<b>TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>MODALITA' DI INTERV.</b>	<b>TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)</b>											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
	Intervento Diretto				4	4	1, 4						
SUE											1	1, 2, 3	1

### PRESCRIZIONI

- Rapporto massimo di copertura:** vale quanto previsto dalle Schede d'Area
- Tipologia edilizia:** vale quanto previsto dalle Schede d'Area
- Numero max dei piani (Np):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area
- Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area
- Distanze dai confini:** 1/2 h max con minimo 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile
- Distanze tra fabbricati:** in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto con minimo di 10 m. Sono ammesse distanze non inferiori a 7 m nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE con previsioni planovolumetriche
- Indice fondiario (Uf):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area
- Indice territoriale (Ut):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA, la sistemazione a verde di almeno il 30% della superficie fondiaria libera e il reperimento degli standard pubblici nelle quantità e modalità previste dall'art. 36 e dalle specifiche Schede d'Area
- 2) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la volumetria dal medesimo prevista per ogni singolo lotto. Viene richiesta la verifica della dotazione di standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 LUR 56/77. In questo caso l'intervento è subordinato a convenzionamento
- 3) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti
- 4) Limitatamente alle parti attuate o al termine di validità dello SUE

## Art. 37 Zone artigianali e produttive di nuovo impianto – DI

1. Le aree comprese nella zona urbanistica DI riguardano parti del territorio per le quali è prevista la nuova edificazione o importanti interventi di completamento di carattere prevalentemente produttivo (industriale e artigianale) mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o permessi di costruire convenzionati.

2. Le aree DI si attuano mediante predisposizione di SUE di iniziativa privata o pubblica<sup>84</sup> o, nei casi previsti, tramite permesso di costruire convenzionato. Tali strumenti prevedono 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. 56/1977 e s.m.i

3. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tav. P3).

Salvo diverse prescrizioni delle Schede d'Area, i S.U.E dovranno essere estesi all'intera area urbanistica, fatte salve le precisazioni di cui al precedente art. 6 e la possibilità di suddividerne l'attuazione previa formazione ed approvazione di "Progetto Guida" secondo quanto definito agli art. 15, comma 4 ed art 6, lett. E delle presenti Norme, purché gli interventi non risultino di estensione inferiore a 10.000 mq di ST. Sono ammessi SUE di ST inferiore per il completamento in attuazione delle capacità edificatorie residue delle aree urbanistiche.

4. Il reperimento degli standard è calcolato in misura non inferiore al 20 % della ST<sup>85</sup>, anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi.

All'interno di tali previsioni di SUE, ove previsto, sono anche indicate aree specifiche destinate a servizi produttivi (SP.1/pp di cui all'art. 41), a nuove sedi viarie ed eventuali allineamenti edilizi o fasce di rispetto da rispettare nella progettazione degli interventi.

E' prescritta la realizzazione dei tracciati della viabilità in progetto, fermo restando le prescrizioni dimensionali di cui ai seguenti art. 48 e 49, le tolleranze e gli adeguamenti ammessi in fase esecutiva.

Relativamente ai servizi pubblici le indicazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano costituiscono, salvo quanto diversamente prescritto, un indirizzo localizzativo e dimensionale per il futuro progetto di SUE, con l'obbligo di garantire le quantità prescrittive indicate norme<sup>86</sup> e nelle Schede d'Area<sup>87</sup>.

In sede di formazione di SUE il disegno delle aree a servizi e viabilità dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art.6 p.to B e all'art. 48 comma 1.

L'eccedenza di dotazione rispetto alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per assicurare una migliore qualità e funzionalità dei servizi e contribuire al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale.

5. In sede di formazione di SUE, qualora si riscontri l'impossibilità di un loro adeguato reperimento, è ammessa la monetizzazione del 50% della quota di standard eccedente il fabbisogno minimo di legge, previa approvazione del progetto definitivo delle OO.UU. e a condizione che siano garantite funzionalità, unitarietà e qualità delle realizzazioni pubbliche richieste nelle prescrizioni delle Schede d'Area.

<sup>84</sup> Ai sensi della L.R. 56/77 e smi, artt. 42, 43

<sup>85</sup> Rif. NTA, Art. 6, punto B; LR 56/77 e smi, art. 21

<sup>86</sup> Rif. NTA, art. 6, lettera B

<sup>87</sup> Rif. elaborato P2/2 "Schede d'Area", voce "Superficie complessiva a servizi (quantità prescrittiva)"

Nel caso in cui la quantità di aree per servizi pubblici indicate in cartografia di progetto o nelle Schede d'Area risulti minore al fabbisogno minimo di legge, questa dovrà comunque essere integrata in sede di SUE fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i<sup>88</sup>, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area. In tal caso la localizzazione delle aree a standard dovrà essere distribuita in modo funzionale, previa condivisione con l'Amministrazione Comunale.

6. Per le zone DI valgono inoltre le seguenti prescrizioni di carattere generale:

A) in presenza di SUE o permessi di costruire convenzionati:

- 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede d'Area", laddove previste;
- 2) la capacità edificatoria totale ammessa è definita in base al rispetto del rapporto di copertura riferito alla superficie fondiaria e dal rispetto dell'altezza massima;
- 3) le tavole di Piano (P3) suggeriscono in linea di principio l'organizzazione e la composizione urbanistica delle aree comprese nel SUE secondo i disposti di cui al p.to B del precedente art. 6, fermo restando il rispetto delle prescrizioni inserite nelle rispettive "Schede d'area";
- 4) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/1989 e s.m.i. per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato e dal comma 4, art 5 delle presenti NTA. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corsie di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo art. 43;
- 5) le convenzioni dei SUE o dei PdC di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione. Il relativo costo è scomputabile fino al raggiungimento dell'importo degli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
- 6) per le sole destinazioni produttive, e quindi ad esclusione delle eventuali attività commerciali, l'uso residenziale è consentito "una tantum" limitatamente all'abitazione del proprietario e/o del personale di custodia, nei limiti dei parametri di zona, per un massimo di una sola unità immobiliare di 120 mq di SUL, per ogni attività produttiva non inferiore a 300 mq di SUL e con S.F. maggiore di 750 mq.

In tal caso si precisa che l'uso residenziale è da intendersi compreso nella destinazione produttiva e dovrà essere autorizzato mediante un unico titolo abilitativo comprendente anche le parti a destinazione produttiva a cui è funzionale, anche se queste non sono oggetto di interventi ma tuttavia necessarie per la dimostrazione dei requisiti di cui sopra. Sono fatti salvi i volumi esistenti e i pregressi giuridici ed amministrativi vigenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC;

- 7) sono ammesse, purchè integrate nel fabbricato principale a destinazione produttiva, attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni unità insediata;
- 8) eventuali edifici esistenti, con destinazione diversa da quelle proprie di zona, possono conservare la loro funzione in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare, in tal caso in assenza di SUE sono ammessi sugli edifici esistenti interventi fino alla RE.A;
- 9) nel caso in cui le aree in zona DI siano confinanti con aree classificate in zona BD, è ammessa la possibilità di comprendere in un unico intervento anche fabbricati o parti delle aree BD confinanti. In tal caso il progetto dovrà essere esteso a tutte le parti interessate dall'intervento. Le quantità edificatorie complessive saranno date dalla somma dei diritti edificatori propri di ciascuna area urbanistica, fermo restando l'osservanza dei rispettivi parametri urbanistici ed edilizi propri delle zone stesse.

---

<sup>88</sup> Rif. NTA, art. 6, lettera B

- 10) Il progetto di SUE dovrà prevedere la realizzazione di adeguate fasce piantumate nelle parti perimetrali degli insediamenti proposti, al fine di rendere maggiormente efficace l'inserimento nel contesto e raggiungere gli obiettivi individuati nelle prescrizioni delle corrispondenti Schede d'Area
- S) in assenza di SUE o permessi di costruire convenzionati:
- 1) possono essere realizzate recinzioni mediante opere totalmente a giorno, senza cordoli, basamento e pilastri;
  - 2) è possibile intervenire sugli eventuali edifici esistenti autorizzati, senza cambio delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, come definite al Titolo II delle presenti norme, mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro e al risanamento e alla ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A);
  - 3) sono consentiti interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessari alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso.

7. E' ammesso il deposito a cielo libero delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti, in spazi attrezzati opportunamente mascherati nel rispetto del paesaggio e delle prescrizioni di carattere ambientale e paesistico, comunque entro i limiti del rapporto di copertura massimo consentito. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa nel limite e nel rispetto delle normative di settore e delle prescrizioni di carattere ambientale e paesistico, le eventuali nuove aree per attività di rottamazione in genere, devono essere individuate in zone esterne al centro abitato; È ammessa la realizzazione di manufatti funzionali all'attività produttiva per lo stoccaggio delle materie di lavorazione (silos, vasche, etc..) nel rispetto del rapporto di copertura e localizzazione in spazi attrezzati opportunamente mascherati nel rispetto del paesaggio.

8. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona DI valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

9. Prescrizioni specifiche d'area:

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>89</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico-tecniche".

---

<sup>89</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<b>DI</b> ART: 37                      NTA	
-----------------------------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3											
	●	●	●	●	●		●	●																		

- Destinazioni d'uso coerenti
- Destinazioni d'uso compatibili

<b>TIPI MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>MODALITA' DI INTERV.</b>	<b>TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)</b>											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
	Intervento Diretto						1	1,2					
SUE								1,2		1,2	1,3	1	

**PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Tipologia edilizia:** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Numero max dei piani (Np):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Distanze dai confini:** 1/2 h max con minimo 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile

**Distanze tra fabbricati:** esistente, in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto con minimo 10 m; 10 m da pareti finestrate di edifici abitativi

**Indice fondiario (Uf):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

**Indice territoriale (Ut):** vale quanto previsto dalle Schede d'Area

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA, la sistemazione a verde di almeno il 30% della superficie fondiaria libera e il reperimento degli standard pubblici nelle quantità e modalità previste dall'art. 37 e dalle specifiche Schede d'Area
- 2) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la volumetria dal medesimo prevista per ogni singolo lotto. Viene richiesta la verifica della dotazione di standard urbanistici, relativi alla destinazione d'uso in progetto nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 LUR 56/77. In questo caso l'intervento è subordinato a convenzionamento
- 3) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti
- 4) Gli standard urbanistici eccedenti i limiti di legge, salvo prescrizioni diverse nelle Schede d'Area, possono essere monetizzati, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 6, punto B.

**Art. 38 Zona destinata alla distribuzione di carburanti ed impianti di autolavaggio – IC**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica IC riguardano parti del territorio dove sono attualmente insediati impianti per la distribuzione del carburante ed impianti di autolavaggio e che il P.R.G.C., anche in applicazione delle leggi di settore vigenti, intende confermare, consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali.

2. Le aree sono individuate in conformità con le disposizioni legislative di settore<sup>90</sup>, a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti.

3. Per la zona IC si prescrive quanto segue:

- a) oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante (sottocategoria c3 del precedente art. 10) sono ammesse, a corollario delle stesse, attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio al dettaglio di prodotti di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, tavola calda etc.) e quant'altro indicato dalle leggi di settore. Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda inoltre alle disposizioni contenute al precedente art. 6;
- b) il rapporto di copertura degli edifici non deve superare il valore indicato nella Tabella Normativa;
- c) la capacità edificatoria e l'altezza massima dei manufatti deve essere mantenuta all'interno di quanto stabilito dalla Tabella Normativa;
- d) le distanze dalle strade dei manufatti e fabbricati strettamente connessi agli impianti di erogazione dei carburanti dovranno rispettare una distanza minima di 10 m. dal ciglio stradale (sia in centro abitato che fuori dal centro abitato), gli altri dovranno rispettare le disposizioni contenute nel successivo artt. 50 e 51 delle NTA;
- e) è facoltà della pubblica Amministrazione richiedere modifiche ai materiali ed al progetto per un migliore inserimento ambientale dei manufatti.

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

- a) all'esterno del perimetro del centro abitato, nelle zone SP limitatamente alle aree poste lungo la viabilità principale (strade C);
- b) all'esterno del perimetro del centro abitato, nella fascia di rispetto delle strade di tipo C ai sensi del Codice della strada.

In entrambi i casi devono essere rispettate le seguenti distanze:

- per gli accessi veicolari si rimanda alle prescrizioni definite dalle leggi di settore (Nuovo Codice della Strada, etc.);
- per i manufatti edilizi:
  - m. 5,00 dai confini;
  - m. 10,00 dai cigli stradali.

5. Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in zona IC valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

**6. Prescrizioni specifiche d'area:**

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>91</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono

<sup>90</sup> In particolare alla L.R. 31/5/2004 n. 14, alla D.G.R. 20/12/2004 n. 57-14407 ed all'art. 83 bis comma 17 della L. 6/8/2008 n. 133 e loro s.m.i.,

essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII “Norme e prescrizioni geologico-tecniche”.

---

<sup>91</sup> *Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000*

<b>IC</b> ART: 38          NTA	
-----------------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3													
		●					●	●		●																		

- Destinazioni d'uso coerenti  
 ● Destinazioni d'uso compatibili

(3)

(4)

(4)

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.		TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)												
			MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI	
	Intervento Diretto								1,2	1,2					1,2
SUE										1,2					

**PRESCRIZIONI**

<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	50% della S.F.
<b>Tipologia edilizia:</b>	specializzata nel rispetto delle leggi e delle norme di settore
<b>Numero max dei piani (Np):</b>	1 p.f.t.
<b>Quota max di imposta (art.4 p.to 9):</b>	5 m per edifici e strutture.
<b>Distanze dai confini:</b>	5,0 m o distanze inferiori con atto notarile
<b>Distanze tra fabbricati:</b>	ribaltamento del fabbricato più alto con minimo di 10 m e 10 m da pareti finestrate.
<b>Indice fondiario (Uf):</b>	---
<b>Indice territoriale (Ut):</b>	---

- Viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA, e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera
- Interventi attuabili subordinatamente a permesso convenzionato per il reperimento dei parcheggi pubblici richiesti dalle attività commerciali in progetto. Gli interventi superiori alla ristrutturazione edilizia o che comportano la modifica (anche parziale) della destinazione d'uso, devono reperire "gli standard urbanistici" previsti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i..
- Destinazione ammessa limitatamente per "officine" e "servizi legati ai trasporti "
- Destinazione ammessa limitatamente alle attività/servizi connessi all'impianto, quali commercio al dettaglio di prodotti di immediata utilizzazione (giornali, tabacchi, bar, tavole calde, ecc.)



**Art. 39 Zona destinata ad attività (pubbliche, private o di enti) di interesse collettivo – TP**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica TP riguardano parti del territorio che il P.R.G.C. destina ad attività private di interesse collettivo contraddistinte dalle seguenti sottozone:

- TP/c: sottozona per servizi cimiteriali;  
 TP/e: sottozona per la fornitura di servizi tecnologici;  
 TP/f: sottozona riservata alle funzioni ferroviarie in attività;  
 TP/s: sottozona per attrezzature sportive, per il tempo libero e per il gioco.

2. Su tali aree il P.R.G.C. individua le destinazioni d'uso specifiche di interesse collettivo che non rientrano tra quelle classificabili come standard pubblico di livello comunale o di interesse generale.

3. In particolare, fermo restando il rispetto dei vincoli e delle prescrizioni generali e fatto salvo lo stato di fatto esistente, valgono le seguenti regole:

**TP/c** sottozona per servizi cimiteriali

Nelle aree di tipo TP/c sono consentite tutte le destinazioni d'uso e le attività proprie dei cimiteri, come previsto dallo specifico Piano Regolatore Cimiteriale<sup>92</sup>, nonché dai Regolamenti relativi agli specifici ampliamenti/campi. Le quantità edificabili devono rispettare i parametri richiamati dal Piano Regolatore Cimiteriale e dai Regolamenti degli ampliamenti /campi.

Per l'area urbanistica n. 2277 si richiamano le prescrizioni specifiche di cui al successivo punto 6

**TP/e** sottozona per la fornitura di servizi tecnologici

Nelle aree di tipo TP/e sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata (tr5). Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

- IF max pari a 0,6 mc/mq
- RC = 50 % SF
- ampliamento “una tantum” pari al 20 % della SUL, qualora l'indice fondiario sia esaurito
- altezza massima **7 m**, possono derogare all'altezza gli impianti tecnologici
- distanze dai confini = 5 m., sono permesse distanze inferiori con preventivo atto notarile di assenso dei confinanti<sup>93</sup>
- distanze tra fabbricati = ribaltamento del fabbricato più alto e 10 m. da pareti finestrate di edifici abitativi
- parcheggi privati = nel rispetto dei disposti di cui al comma 7, art. 5 delle presenti NTA
- aree verdi = 10 % della SF

**TP/f** sottozona riservata alle funzioni ferroviarie in attività

Nelle aree del tipo TP/f e negli edifici in esse compresi sono consentite tutte le attività proprie del servizio ferroviario, sia per quanto riguarda le attrezzature tecniche e tecnologiche sia per quanto riguarda gli edifici per servizi nonché per l'erogazione di servizi ai passeggeri (bar, ristorante, edicole, negozi, etc.) (tr1, limitatamente a bar, ristoranti, mense e pubblici esercizi, tr5, c2);

Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

- RC = 30 % SF

<sup>92</sup> Piano Regolatore Cimiteriale, approvato con D.C.C. n. 1 del 13/2/2001 e s.m.i.,

<sup>93</sup> rif C.C. artt. 873, art. 875, comma secondo

- ampliamento "una tantum" pari al 20 % della SUL, qualora il RC sia esaurito
- altezza massima 2 p.f.t. (7 metri), possono derogare all'altezza gli impianti tecnologici
- distanze dai confini = 5 m., sono ammesse distanze inferiori con preventivo atto notarile di assenso dei confinanti<sup>94</sup>
- distanze tra fabbricati = ribaltamento del fabbricato più alto e 10 m. da pareti finestrate di edifici abitativi
- parcheggi privati = nel rispetto dei disposti di cui al comma 4, art. 5 delle presenti NTA

L'utilizzazione di tali aree è disciplinata dalle specifiche leggi del settore e pertanto non viene prodotta la Tabella Normativa corrispondente.

All'interno degli edifici esistenti sono ammesse attività commerciali e di servizio ai viaggiatori connesse con le funzioni ferroviarie.

#### **TP/s** sottozona per attrezzature sportive per il tempo libero e per il gioco

Tali zone sono riservate per impianti e attrezzature sportive per il tempo libero e per il gioco, comprensive di piazzole e strutture per la residenza di servizio e per la ristorazione; aree attrezzate per lo svago.

Nelle aree di tipo TP/s sono consentite tutte le destinazioni proprie delle attività sopracitate e quelle indicate nella Tabella Normativa.

Fatte salve le prescrizioni specifiche d'area, che sono da ritenersi prevalenti, gli interventi edilizi debbono rispettare i seguenti parametri.

- IF max = 0,2 mc/mq da attuare con permesso di costruire;
- RC = 30 % SF
- altezza massima = 4,5 m;
- distanze dai confini = 5 m., sono ammesse distanze inferiori con preventivo atto notarile di assenso dei confinanti<sup>95</sup>
- distanze tra fabbricati = ribaltamento del fabbricato più alto e 10 m. da pareti finestrate di edifici abitativi
- parcheggi privati = nel rispetto dei disposti di cui al comma 4, art. 5 delle presenti NTA

I campi sportivi coperti mediante strutture pressostatiche e/o assimilabili non rientrano nel computo della SUL max ammissibile ma sono da conteggiarsi per il rispetto del Rapporto di Copertura.

Per le aree con indice di utilizzazione fondiario (volume/superficie fondiaria) superiore a 0,2 mc/mq esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., si conferma la consistenza edilizia esistente e, al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è tuttavia consentito un ampliamento di volumetria in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati nella volumetria come definita dal Regolamento Edilizio, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.

Nel caso in cui documentatamente non esistano gli spazi di cui prima, è consentito un ampliamento "una tantum" del 20 % della SUL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, ad eccezione delle unità che hanno già usufruito di tale opportunità in passato. Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'unità immobiliare preesistente. In sede di richiesta del titolo abilitativo per detti ampliamenti è necessario presentare uno storico degli atti autorizzativi, con cui verificare l'assenza di eventuali passati ampliamenti;

<sup>94</sup> rif C.C. artt. 873, art. 875, comma secondo

<sup>95</sup> rif C.C. artt. 873, art. 875, comma secondo

Per le aree edificate o i lotti liberi con indice di utilizzazione fondiario inferiore a 0,2 mc/mq esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., è consentito il completamento fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiario massimo pari a 0,2 mc/mq;

Per la realizzazione/ampliamento delle sopraccitate destinazioni, dovrà essere assicurata, la cessione gratuita o assoggettamento ad uso pubblico, di adeguate aree a parcheggio, nella misura di 20 mq. ogni 5 persone presenti.

4. È ammesso “una tantum” l'uso residenziale limitatamente alle sottozone TP/f e TP/s per le funzioni di custodia, nei limiti di zona e su una superficie massima non superiore a 120 mq di SUL per ogni attività insediata.

5. Per tutte le aree urbanistiche del tipo TP e delle relative sottozone valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabella Normativa.

#### 6. Prescrizioni specifiche d'area:

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”<sup>96</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII “Norme e prescrizioni geologico-tecniche”.

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

**area TP/s n. 1537:** destinata ad attività naturalistiche e didattiche - Centro Cicogne e Anatidi. E' ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti fino ad un incremento massimo della capacità edificatoria non superiore al 35% delle volumetrie esistenti. In caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere assicurata o integrata la dotazione di un'adeguata superficie per parcheggio pubblico, da cedere gratuitamente al Comune o in alternativa da assoggettarsi all'uso pubblico, nella misura di 20 mq ogni 5 visitatori previsti rispetto all'affluenza massima della struttura. E' richiesta la piantumazione e l'adozione di sistemazioni superficiali permeabili atte a garantire la formazione del verde.

**area TP/s n. 1997:** destinata ad attività sportiva di carattere privato con destinazione urbanistica specifica (avio superficie), previo rilascio delle eventuali autorizzazioni degli Enti Competenti. La compatibilità urbanistica è subordinata al rispetto delle norme tecnico-normative di settore per la quale devono essere verificate le condizioni dei progetti e delle gestioni proposte. All'interno di tale area non è consentita la realizzazione di stalle e residenze rurali previste nell'ambito della destinazione al.

La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa limitatamente alle attrezzature di supporto e di servizio all'attività dell'aviosuperficie per una superficie coperta massima sul'intera area (n. 1997) di 4.500 mq ad un solo livello fuori terra.

In alternativa ed a integrazione della funzione sopraccitata sono ammessi interventi volti alla realizzazione di attività sportive all'aperto (tr4).

**area TP/s n. 2106:** destinata ad attività sportiva di carattere privato – tiro a volo, dovrà essere garantita la compatibilità con le norme ed i regolamenti di settore e la sicurezza durante lo svolgimento della pratica sportiva, con particolare attenzione alle attività esistenti sulle aree limitrofe.

<sup>96</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

**area TP/c n. 2277:** l'area è destinata ad attività, anche private, connesse con la gestione e la conduzione dei servizi cimiteriali, anche se su ambito esterno alla delimitazione dell'area cimiteriale vera e propria. E' ammesso il mantenimento e la riqualificazione delle attività esistenti e l'utilizzo dell'area per usi funzionali ai servizi cimiteriali quali ad esempio: marmista, fioraio, impresa di manutenzione, impresa di servizi, etc... Altri usi sono subordinati alla verifica da parte del Consiglio Comunale delle effettive condizioni che possono consentire l'intervento<sup>97</sup>. E' ammessa l'integrazione delle strutture edilizie fuori terra funzionali alla conduzione delle attività nel limite massimo di rapporto di copertura fondiario fino a 0,10 mq/mq e altezza massima pari a 5,00 m.

E' prescritta la sistemazione a verde con piantumazione ad alto fusto di almeno il 10% delle superfici fondiarie libere, con funzioni di filtro visivo verso le aree agricole e le strade pubbliche, concentrando tali aree lungo strada com. della Tagliata, al fine di realizzare opportune fasce-filtro paesaggistico-ambientale.

---

<sup>97</sup> Rif. art. 27, comma 6 ter della LR 56/77

<b>TP/s</b> ART: 39 NTA	
----------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3																									
	●								●			●	●	●																										

- Destinazioni d'uso coerenti
- Destinazioni d'uso compatibili

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)										
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO
	Intervento Diretto						1,2	1,2				1,2
SUE								1,2		1,2		

**PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** esistente ovvero 30% della S.F.

**Tipologia edilizia:** specializzata

**Numero max dei piani (Np):** esistente ovvero 1 p.f.t.

**Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** esistente ovvero 4,5 m ad eccezione di strutture tecnologiche per la pratica sportiva

**Distanze dai confini:** 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile

**Distanze tra fabbricati:** ribaltamento del fabbricato più alto con minimo di 10m e 10 m da pareti finestrate .  
esistente fatto salvo l'ampliamento "una tantum" del volume esistente (+ 20%);

**Indice fondiario (Uf):** 0,2 mc/mq per gli altri casi

**Indice territoriale (Ut):** ---

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA, e la sistemazione a verde di almeno il 30% della superficie fondiaria libera
- 2) Gli interventi superiori alla ristrutturazione edilizia di tipo C (RE C) o che comportano la modifica (anche parziale) della destinazione d'uso, devono reperire "gli standard urbanistici" previsti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i..
- 3) La destinazione "r" è relativa al solo alloggio per il custode
- 4) Destinazione ammessa limitatamente a esercizi interni all'attività principale e riservata ai soci / fruitori della struttura
- 5) Destinazione ammessa ad esclusione di cinematografi e teatri

<b>TP/e</b> ART: 39      NTA	
---------------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3																							
				•						•																												

- Destinazioni d'uso coerenti
- Destinazioni d'uso compatibili

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
		Intervento Diretto						1	1				
SUE								1			1		

**PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** esistente ovvero 50% della S.F. , fatto salvo per l'incremento "una tantum"

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

**Numero max dei piani (Np):** esistente ovvero 2 p.f.t. ad eccezione degli impianti tecnologici

**Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** esistente ovvero 7 m ad eccezione degli impianti tecnologici

**Distanze dai confini:** 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile

**Distanze tra fabbricati:** ribaltamento del fabbricato più alto con minimo di 10 m e 10m da pareti finestrate. esistente fatto salvo l'ampliamento "una tantum" del volume esistente (+ 20%);

**Indice fondiario (Uf):** 0,6 mc/mq per gli altri casi

**Indice territoriale (Ut):** ---

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA, e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera

2) Destinazioni limitate alle funzioni a supporto di attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici specifici (centrali, depuratori, stazioni di riduzione, attrezzature e uffici per la gestione delle infrastrutture a rete, ....)

**Art. 40 Zona agricola - EA e relative sottozone**

1. Il P.R.G.C. classifica come zona urbanistica di tipo "EA" quelle parti del territorio comunale a prevalente destinazione agricola poste all'esterno dell'ambito urbano ed al suo margine.

2. La zona EA comprende le seguenti sottozone, per le quali sono previste specifiche limitazioni alla norma generale delle zone EA:

**EA/r:** sottozona agricola di protezione del centro abitato (*punto E.1, commi 18-20*);

**EA/sa:** sottozona agricola di salvaguardia ambientale (*punto E.2, commi 21-25*);

A) Destinazioni d'uso

3. Destinazioni produttive agricole. Nella zona EA sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agricola riservate agli imprenditori agricoli: in particolare sono generalmente ammesse, fatte salve prescrizioni specifiche d'area, le destinazioni "a1", "a2" ed "a3", come definite al precedente art. 12. Sono vietate le destinazioni e le attività incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio, secondo le specificazioni presenti nelle Tabelle normative di ciascuna sottozona;

E' ammessa, anche per soggetti non agricoltori, la destinazione d'uso di allevamento cavalli. In tal caso, ferme restando eventuali prescrizioni specifiche d'area o di sottozona e nel rispetto delle specifiche limitazioni di natura paesaggistico ambientale è ammessa la realizzazione delle relative attrezzature accessorie, funzionali all'attività, quali tettoie per maneggio, box o stalle per cavalli da sella, fabbricati accessori alle attività di mantenimento e ricovero, attrezzature all'aperto.

4. **Destinazioni residenziali.** È ammessa la destinazione residenziale "r" rurale (*residenze rurali*) di cui all'art. 25, comma 3 della LR. 56/77 e smi.

È inoltre ammessa una destinazione residenziale non propriamente agricola nei casi già in atto alla data di adozione del progetto preliminare oltre che, per interventi di recupero<sup>98</sup> degli edifici rurali esistenti che ricadano nelle seguenti condizioni:

- non utilizzati a fini agricoli, previa dimostrazione dell'effettivo abbandono da oltre tre anni;
- non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione dell'attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura.
- ricadenti nella fattispecie di cui alla L.R. 9/2003 (Recupero dei rustici)

Per tali casi sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenziali, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli;
- attività diverse da quelle produttive agricole purchè ad esse funzionalmente legate e connesse (quali ad es agriturismi, etc.)

All'interno delle zone EA e relative sottozone, il Piano pur ammettendo l'uso abitativo non rurale dei fabbricati esistenti, lo classifica come "destinazione residenziale in zona impropria" in quanto ricadente in ambito agricolo e per il quale si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) È riconosciuto il carattere prevalentemente agricolo e debolmente infrastrutturato di tale sottozona; pertanto la destinazione residenziale, pur ammessa non potrà costituire limitazioni o ulteriori adempimenti per l'esercizio della prevalente attività agricola o obblighi di ulteriore adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di competenza pubblica.
- b) Si conferma la consistenza edilizia esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., ammettendo gli interventi riservati all'uso abitativo non rurale normati ai successivi punti B) e C) del presente articolo.

<sup>98</sup> Rif. LR 56/77, art. 25, 2° comma, lettera c),

- c) Gli interventi edilizi ed il cambio di destinazione sono condizionati al rispetto delle distanze di cui al successivo comma 14, punti c) e d).  
Nel caso di edifici o rustici agricoli oggetto di vincolo ministeriale storico-monumentale, di segnalazione di interesse storico artistico ovvero ricadenti nelle aree soggette ai vincoli di tutela paesistico-ambientale (c.d. "Galassino" e "Galasso"), eventuali recuperi abitativi diversi da quelli rurali, con distanze dai ricoveri animali inferiori a quelle previste dalle vigenti norme (50 o 150m), salvo specifiche motivazioni di interesse storico artistico o paesistico, potranno essere valutate di volta in volta, previo parere del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale competente, in ragione delle misure cautelative aggiuntive e straordinarie che potranno essere messe in atto nelle singole realtà prese in considerazione. Per i citati immobili oggetto di recupero ad usi abitativi non rurali, dovrà essere stipulata idonea dichiarazione notarile nella quale chi effettua l'intervento, oltre ad essere a conoscenza che detta unità ricadente in zona non propriamente residenziale risulta essere oggetto di specifica valutazione per la riduzione delle vigenti distanze dagli esistenti ricoveri animali, si impegna formalmente ad informare in sede di successivo atto di alienazione, gli aventi causa. Non potranno essere recuperati ad usi abitativi non rurali quei complessi o parti di complessi cha al loro interno (cortili compresi) abbiano insediati dei ricoveri animali a distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme (50 o 150m);
- d) Non è ammesso in ogni caso incrementare il numero di unità immobiliari a destinazione residenziale non rurale se il numero complessivo all'interno dello stesso edificio è già superiore alle 4 unità;
- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989 e s.m.i., è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge secondo i disposti del comma 7, art. 5 delle presenti NTA, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 43 delle NTA.

5. Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 25, commi 10 e 11 della L.R. 56/77 e s.m.i.

6. La diversificazione di allevamento entro le stalle, da bovini a cunicoli/avicoli e a porcilaie, costituisce cambio di destinazione d'uso, che comporta l'osservanza delle relative normative di procedura e l'osservanza delle distanze, immutate per cunicoli/avicoli, aumentate per le porcilaie.

#### B) Tipologie d'intervento

7. Presupposto dei titoli abilitativi per effettuare gli interventi nella zona "EA" e relative sottozone, eccezione fatta per i casi di cui al precedente comma 4, è la dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse, nel rispetto delle prescrizioni dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i..

8. I titoli abilitativi per effettuare interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito normativo "EA", sono subordinati alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante:

- a) l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
- b) l'indicazione delle colture in atto, e di quelle documentate in progetto cui è rapportata l'indice di densità fondiaria;
- c) le sanzioni di legge, cui l'intestatario del titolo abilitativo, si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti.
- d) il vincolo del trasferimento della cubatura dagli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di 10 km. dal centro aziendale, distanza da intendersi come sviluppo del minimo percorso stradale esistente.

9. Gli interventi ammessi nelle zone EA sono specificati all'interno delle Tabelle Normative.



**10.** Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono sempre ammessi interventi di ammodernamento dei fabbricati rurali, volti alla conservazione degli organismi edilizi di impianto originario, aventi tipologia tradizionale o segnalati di interesse, finalizzati ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione, oltre che un miglior inserimento paesaggistico-ambientale (interventi limitati alla MO, MS, RS, RC).  
Per i fabbricati esistenti nei casi di cui al precedente comma 4) gli interventi ammessi possono essere proposti anche in assenza dei presupposti di cui al precedente comma 7.

C) Consistenza quantitativa

**11.** Per i fabbricati esistenti ad esclusivo ed originario uso residenziale, privi di porzioni recuperabili, previo contestuale ed organico recupero di tutte le parti esistenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ammettendo ampliamenti “una tantum” di SUL non superiori al 20% della preesistente (con un minimo sempre ammesso pari a 25 mq di SUL) da limitarsi all’adeguamento funzionale igienico-sanitario; l’incremento può riguardare anche locali accessori (autorimesse, depositi, portico, tettoie..) ma deve in ogni caso essere formalmente integrato al fabbricato principale.

Tali interventi sono concedibili “una tantum”, ad eccezione delle unità che hanno già usufruito di tale opportunità in passato.–

È consentito il recupero dei sottotetti e degli spazi esistenti all’interno della sagoma edilizia (ingombro volumetrico significativo), anche se non computati nel volume come definito dal Regolamento Edilizio, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.

**12.** In caso di ristrutturazione edilizia e recupero ad esclusivo uso residenziale di ex fabbricati rurali è prevista la possibilità di interventi per la realizzazione di strutture aperte o chiuse accessorie al residenziale (autorimesse, magazzini, porticati e tettoie), ad un piano fuori terra, concedibili “una tantum”, non superiori al 15% della SUL esistente, con un massimo di 25 mq di superficie coperta; le stesse dovranno inoltre rientrare nel rapporto totale di copertura del 50 % dell’area di proprietà, avere aggetti non superiori a 80 cm., rispettare nella composizione, nei materiali e nei colori, le caratteristiche ambientali del tessuto edilizio in cui si inseriscono. Detti interventi non potranno essere realizzati su edifici vincolati o dichiarati di interesse storico, artistico o documentario dal P.R.G.C..

**13.** Per gli interventi di nuova edificazione di unità abitative rurali (riservate alle aziende agricole) è prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 dell’art. 25 L.R. 56/1977 e s.m.i., ovvero:

- 0,06 mc/mq per terreni a colture protette in serre 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 seminativo 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 ettari per aziende);
- 0,001 mc/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di concessione. In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell’azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.. E’ ammessa, ai fini anzidetti, l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l’azienda, anche non contigui, ed anche siti in Comuni contermini entro il raggio di km. 10 dal centro aziendale, distanza da intendersi come sviluppo del minimo percorso stradale esistente. Si richiamano inoltre i disposti di cui ai commi 15, 16, 18, 19 e 20 dell’art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i..

Questi interventi sono inoltre soggetti al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: 5 m. ovvero distanze inferiori con atto notarile;

- b) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: 12,5 m.;
- c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: 50 m. ovvero 150 m. per le porcilaie; per il recupero di rustici agricoli esistenti, o porzioni di essi, a fini abitativi rurali, tali distanze possono essere ridotte fino a quelle in vigore per i ricoveri animali dei proprietari (12,5 m.);
- d) distanza minima dagli altri fabbricati: 10 m. da fronti finestrate e 3 m. tra fabbricati produttivi agricoli e da bassi fabbricati accessori e porticati; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali;
- e) altezza massima fuori terra: m. 8.50;
- f) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle fasce di rispetto previste dal P.R.G.C. o, se non definite, ai sensi delle leggi statali e regionali in materia;
- g) per le nuove costruzioni distanza dal perimetro dal centro abitato, ovvero dalle aree perimetrare come edificabili, non inferiore a **250 m.**;
- h) rapporto massimo di copertura pari al 30 % calcolato rispetto al lotto di insidenza del fabbricato oltre eventualmente ai lotti confinanti e contigui oggetto della medesima pratica edilizia.

**14.** Per gli interventi di nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (silos, stalle, serre, magazzini, tettoie, bassi fabbricati, vasche liquami, concimaie, ecc. e strutture in genere per allevamenti) è prescritto il rispetto dei seguenti parametri:

- a) rapporto massimo di copertura: 30 % calcolato sul lotto di insidenza del fabbricato oltre eventualmente ai lotti confinanti e contigui oggetto della medesima pratica edilizia;
- b) distanza minima dai confini di proprietà: pari a metà dell'altezza del fronte con un minimo di 5 m., i bassi fabbricati potranno essere edificati a 3 m. ovvero essere sul confine di proprietà;
- c) distanza minima dai fabbricati abitativi appartenenti allo stesso proprietario: 12,5 m.; sono ammesse distanze inferiori o la realizzazione in aderenza per fabbricati con destinazioni e caratteristiche igienico-sanitarie tra loro compatibili;
- d) distanza minima dai fabbricati abitativi appartenenti a terzi:
  - per stalle, concimaie, vasche liquami: 50 m.
  - per porcilaie: 250 m.
- e) distanza minima dal perimetro dei centri abitati o dalle aree previste come edificabili: 500 m. per i nuovi centri aziendali;
- f) altezza massima fuori terra: 8.50 m. sono ammesse altezze superiori per l'installazione di strutture e impianti tecnologici funzionali all'attività agricola;
- g) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle fasce di rispetto previste dal P.R.G.C. o, se non definite, ai sensi delle leggi statali e regionali in materia.
- h) in caso vicinanza con edifici tradizionali vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. o segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. la localizzazione di eventuali nuovi fabbricati dovrà garantire il rispetto delle principali visuali percettive verso i fabbricati tradizionali ed essere inserito in coerenza con i caratteri architettonici e del paesaggio tradizionale. Non è ammessa la costruzione in aderenza;
- m) collocazione secondo prescrizioni particolari specifiche da imporre in sede di rilascio di titolo abilitativo, che tengano conto del regime dei venti e dell'ubicazione dei centri abitati;  
distanza minima dagli altri fabbricati: 10 m. da fronti finestrate e 3 m. tra fabbricati produttivi agricoli e da bassi fabbricati accessori e porticati; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali; rispetto alle stalle e ricoveri animali è ammessa l'edificazione in aderenza limitatamente a depositi, tettoie o strutture funzionali all'attività produttiva agricola, previo consenso con atto notarile se tra proprietà diverse.
- n) piantumazione di specie arboree autoctone secondo tipologie ed impianto adeguati per garantire la funzione di schermo visivo.

Salvo prescrizioni specifiche diverse per i fabbricati e i locali di ricovero animali esistenti entro i limiti delle distanze minime previste sono ammessi ampliamenti non superiori al 20 % della SUL esistente, dalla parte opposta al fabbricato oggetto di distanza minima.

Ove non diversamente prescritto, all'interno della zona EA, ad eccezione delle sottozone EA/r ed EA/sa, è ammesso, in deroga al rapporto di copertura di cui al p.to a) del presente comma, il trasferimento delle volumetrie provenienti dalle demolizioni dei "fabbricati incongrui in area agricola" presenti all'interno delle aree EA/sa richiamate al successivo comma 28.

Per le porzioni di zona EA comprese all'interno del "perimetro dei nuclei e/o dei centri abitati" è ammessa la realizzazione di strutture relative alle cosiddette "aziende agricole senza terra", nel limite del rapporto di copertura massimo pari al 60%, e nel rispetto della compatibilità delle attività in progetto con le preesistenze edificate, con le destinazioni prevalenti presenti nelle adiacenze (emissioni acustiche, distanze delle stalle, rispetto delle norme igienico edilizie etc..) oltre che della coerenza con i caratteri tipologici propri del nucleo abitato.

#### 15. Norme per gli allevamenti intensivi

Sul territorio comunale non sono ammissibili nuovi allevamenti intensivi al di fuori degli attuali centri aziendali, già definibili come tali<sup>99</sup>. La trasformazione degli attuali allevamenti in allevamenti intensivi è ammessa solo in zone localizzate ad una distanza maggiore o uguale a 1000 metri dal centro abitato.

Sono considerati allevamenti intensivi quelli che superano le soglie previste dalla normativa regionale vigente<sup>100</sup>. Per la verifica si deve tenere conto di tutti i terreni in proprietà e in affitto localizzati all'interno del territorio comunale, compresi quelli in asservimento.

Per gli allevamenti valgono le prescrizioni specifiche in materia di trattamento dei fanghi provenienti dalla depurazione di acque e spandimento in agricoltura<sup>101</sup>.

Gli interventi di ampliamento o trasformazione degli edifici esistenti dovranno attuare azioni finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e paesaggistico. Tali azioni dovranno riguardare prioritariamente:

- la riduzione dei consumi energetici;
- la riduzione dei consumi di acqua;
- la riduzione dell'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee;
- la riduzione dei rifiuti;
- l'inserimento paesaggistico.

Tali interventi saranno concordati con l'Amministrazione comunale e con gli enti sovraordinati.

#### D) Assetto qualitativo

**16.** In aggiunta alle prescrizioni contenute nelle Tabelle Normative devono essere osservate le seguenti disposizioni:

<sup>99</sup> Rif. Deliberazione del Consiglio Regionale 20/09/2011, n. 129-35527: Aggiornamento degli allegati A1 e B2 alla L.R. 14/12/98, n. 40 all'Allegato B2, n. 1 : "Impianti per l'allevamento intensivo di animali il cui numero complessivo di capi sia maggiore di quello derivante dal seguente rapporto: 40 qli di peso vivo di animali per ettaro di terreno funzionalmente asservito all'allevamento".

<sup>100</sup> Rif. punto 1) dell'allegato B2 della L.R. 40/98 e smi.

<sup>101</sup> Regolamento regionale 29 ottobre 2007, n. 10/R e s.m.i. ("Disciplina generale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e delle acque reflue e programma di azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola") e il Decreto Legislativo 27 gennaio 1992, n. 99 e s.m.i. ("Attuazione della direttiva 86/278/CEE concernente la protezione dell'ambiente, in particolare del suolo, nell'utilizzazione dei fanghi di depurazione in agricoltura")

- a) per i lotti compresi nella zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale “aree delle cascate ex Savoia del Parco del Castello di Racconigi” di cui al D.M. 01/08/1985 valgono le norme di salvaguardia ambientale e le prescrizioni specifiche individuate per la sottozona EA/sa;
- b) in sede di rilascio di titolo abilitativo si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature e/o arbusti con essenze autoctone, ove risulti necessario.

17. Per tutti gli interventi di trasformazione e di nuova costruzione, in sede di progettazione dovranno essere adottate tipologie e materiali coerenti con i caratteri paesaggistici e con l'integrità dell'ambiente agricolo che il PRG intende tutelare e valorizzare. E' richiesto il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici tradizionali e la riqualificazione degli elementi in contrasto adottando materiali, forme ed elementi architettonici coerenti con la tradizione insediativa, nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- Mantenimento e riproposizione delle caratteristiche compositive e i materiali tradizionali evitando l'adozione di materiali riflettenti o con colori in contrasto con l'ambiente;
- conservazione e valorizzazione degli elementi tipologici e architettonici propri della tradizione insediativa-caratterizzanti il tessuto tradizionale.
- riduzione ed adeguato mascheramento degli elementi in cemento armato a vista, evitando specchiature continue di grandi dimensioni, coperture a tetto piano e finestrate a nastro;
- le modalità insediative dovranno essere coerenti con quelle della struttura agricola tradizionale, adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con le preesistenze, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti;
- inserimento di elementi con funzione di filtro visivo quali siepi vive, rilevati inerbiti per la mitigazione degli impatti visivi sul paesaggio. Le siepi vive dovranno essere realizzate con specie arboree ed arbustive autoctone adatte alle condizioni stagionali quali ad esempio Sanguinello (*Cornus sanguinea*), Biancospino (*Crataegus monogyna*), Evonimo (*Euonymus europaeus*), Ligustro (*Ligustrum vulgare*), Prugnolo (*Prunus spinosa*), Sambuco nero (*Sambucus nigra*), Carpino bianco (*Carpinus betulus*), Acero campestre (*Acer campestre*);
- le nuove costruzioni e le nuove infrastrutture di accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono alterare la trama particellare dei reticoli ideologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;

#### E.1) **EA/r – Sottozona agricola di protezione del centro abitato**

18. Le aree agricole di protezione del centro abitato riguardano parti del territorio prevalentemente non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate, collocate ai margini del perimetro dell'area urbana.

19. La loro collocazione ai margini del perimetro dell'area urbana, in corrispondenza di porzioni del territorio suscettibili di future trasformazioni o espansioni del tessuto urbano e delle infrastrutture viabilistiche, richiede particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso intende confermare. In tali sottozone viene confermata l'eventuale consistenza edificata alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.C., con l'esclusione di nuove edificazioni; sono unicamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere temporaneo al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole (serre stagionali a carattere provvisorio). Non sono ammessi nuovi capannoni, depositi, stalle e ogni fabbricato a carattere permanente. Sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EA, che dovranno però essere trasferiti in altre aree diverse dalla sottozona EA/r;

**20.** Per eventuali fabbricati esistenti all'interno delle zone **EA/r** sono ammessi interventi conservativi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A)

E.2) **EA/sa – sottozona agricola di salvaguardia ambientale**

**21.** All'interno della zona agricola EA sono individuate le sottozone EA/sa (sottozona agricola di salvaguardia ambientale), che riguardano parti del territorio prevalentemente libere ed attualmente utilizzate in prevalenza per attività agricole, forestali o boscate e costituenti, in alcuni casi, corridoi faunistici e prospettive visuali verso il paesaggio agricolo.

**22.** La loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto rurale di particolare valore ambientale oppure in relazione con elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiede particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso conferma. In tal proposito tutti gli elementi di strutturazione storica del paesaggio agricolo (come ad esempio bealere, filari alberati, strade "bianche" interpoderali, costruzioni di servizio alle pratiche agricole) devono essere oggetto di particolari accorgimenti di salvaguardia.

**23.** Per le sottozone **EA/sa** sono riconosciuti i medesimi diritti edificatori delle zone EA con le seguenti limitazioni e prescrizioni, integrative rispetto a quelle di carattere generale:

- a) Gli atti abilitativi edilizi dovranno essere corredati di idonea relazione di inserimento ambientale. La verifica di compatibilità di inserimento ambientale e la congruenza delle tipologie edilizie dovrà fare riferimento agli indirizzi di cui ai "criteri e indirizzi per la tutela del Paesaggio" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" redatti dai settori ambientali della Regione Piemonte, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
- adozione di coperture a falde con pendenze assimilabili a quelle dei fabbricati tradizionali nel limite massimo del 40%, adottando materiali non riflettenti con colori adeguati all'ambiente circostante;
  - integrazione degli elementi strutturali in coordinamento con i prospetti esterni dell'edificio, evitando ad esempio travi in c.a. con testate a vista;
  - adozione di materiali di finitura di facciata e tinteggiature coerenti con i caratteri tradizionali, evitando ad esempio pannellature continue, finiture al quarzo o finestrature a nastro.
  - inserimento di adeguate quinte arboree per il mascheramento degli elementi tecnologici con impiego di siepi, arbusti ed essenze autoctone.
  - ogni progetto che preveda interventi edilizi di nuova costruzione o che incidano sulle parti esterne degli edifici deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le situazioni delle parti libere di pertinenza. I nuovi edifici dovranno configurarsi come completamenti o articolazioni di quelli preesistenti ed osservare le regole d'insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto concerne il rapporto con il sistema degli accessi, con gli spazi liberi di pertinenza e con il contesto agrario. E' richiesta una simulazione di inserimento ambientale che dimostri la coerenza degli interventi rispetto alle principali visuali paesaggistiche.
- b) è vietata ogni modificazione delle caratteristiche morfologiche del terreno che interferiscano o contrastino con l'integrità delle visuali paesaggistiche;
- c) eventuali possibilità di nuova edificazione nella sottozona EA/sa o di trasformazione dello stato di fatto dei luoghi sono subordinate ad una proposta di inserimento ambientale mediante redazione di relazione di inserimento paesaggistico da allegarsi alla richiesta degli atti abilitativi.
- d) è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente con tipologia a giorno o riconducibile ai modelli tradizionali. Nel caso di nuove recinzioni e del completamento di quelle esistenti è preferibile l'uso di siepi vive di specie arboree ed arbustive autoctone adatte alle condizioni stagionali quali ad esempio Sanguinello (*Comus sanguinea*), Biancospino (*Cralaegus monogyna*), Evonimo (*Euonymus europaeus*), Ligustro (*Ligustrum vulgare*), Prugnolo (*Prunus spinosa*), Sambuco nero

- (Sambucus nigra) , Carpino bianco (Carpinus betulus), Acero campestre (Acer campestre). Gli alberi ed i filari esistenti di alto e medio fusto, di particolare valore ambientale, dovranno essere conservati;
- e) è richiesto il mantenimento della continuità dei corridoi ecologici, la salvaguardia delle visuali panoramiche e la conservazione dell'integrità paesaggistica da valutarsi mediante studi e simulazioni di inserimento ambientale;
- f) all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è vietata la coltivazione intensiva, preferendo riservare tali aree per la rinaturazione e per l'impianto di specie arbustive e/o arboree.

**24.** Per le aree EA comprese nella delimitazione del "Galassino", di cui al D.M. 01/05/1985, inerente la zona delle cascine ex Savoia e del Parco del Castello di Racconigi oltre a quanto riportato sopra è richiesto il rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- mantenimento della trama agricola costituita dal sistema irriguo, dalla viabilità minore e dalle formazioni arboree lineari;
- mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario;
- conservazione dell'assetto agrario costituito, il sistema insediativo storico e le alberature diffuse;
- non è consentita la coltivazione intensiva delle aree adiacenti alla rete irrigua e alla viabilità campestre, occupate da fasce arbustive ed arboree autoctone da mantenere o ripristinare.

**25.** Per gli edifici compresi nella presente sottozona e individuati sulle tavole di Piano come "fabbricati incongrui in area agricola", al fine di risolvere le criticità ambientali da essi indotte, è prescritto l'intervento di riqualificazione incentivante ai sensi del precedente art. 19bis delle NTA. Relativamente alla sottozona EA/sa, tale intervento prevede l'obbligo di demolizione dei fabbricati esistenti con possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie demolite su altre aree urbanistiche secondo le seguenti prescrizioni:

- Subordinatamente alla totale demolizione di tutti i fabbricati esistenti, alla totale rimozione dei materiali depositati e al ripristino delle superfici occupate mediante riconduzione a terreno agrario, è riconosciuta, quale premialità incentivante la trasformazione, la possibilità di trasferimento delle capacità edificatorie esistenti nella zona urbanistica EA, anche in aggiunta agli indici propri di tale zona. In alternativa è ammesso il recupero delle volumetrie demolite mediante il trasferimento delle capacità edificatorie residenziali esistenti e di una quota non superiore al 15% della volumetria ad altra destinazione, sulle aree di "atterraggio" di nuovo impianto e di trasformazione previste dal Piano: CR.3/01, CR.3/02, CR.3/03, CR.3/05, CR.3/19, CR.3/22, TR/19, TR/20, TR/21, nel rispetto dei limiti massimi previsti per ciascuna di esse;
- il volume esistente dovrà essere dimostrato da rilievo asseverato dello stato di fatto e dall'analisi storico documentaria dei corrispondenti atti autorizzativi;
- il trasferimento di cubatura su altre aree, di cui ai punti precedenti, potrà essere attuato anche in fasi successive e dovrà risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare;
- l'attuazione dell'intervento di riqualificazione incentivante è subordinato a Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata esteso a tutti i lotti interessati dagli interventi.

In fase transitoria, limitatamente alle destinazioni d'uso agricole in atto, sui "fabbricati incongrui in area agricola" funzionali all'esercizio dell'attività agricola, sono ammessi interventi di conservazione e riqualificazione dei soli fabbricati esistenti alle seguenti condizioni:

- Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia riferiti ad un singolo fabbricato (edificio principale) con possibilità di incremento della superficie coperta fino al 20% di quella esistente. In tal caso l'intervento edilizio dovrà comprendere l'intero fabbricato finalizzando la ristrutturazione alla ricerca di un miglior inserimento dei materiali e delle finiture esterne, fermo restando l'obbligo di adeguare l'intero edificio in coerenza con i caratteri tradizionali delle preesistenze con cui il fabbricato si confronta e con il contesto ambientale e paesaggistico circostante.

- In caso di interventi edilizi che comportino un incremento della superficie coperta maggiore del 20% di quella esistente o che interessino una pluralità di fabbricati o manufatti, il progetto dovrà essere esteso all'intera area di pertinenza (organismo edilizio) e a tutti i fabbricati in essa compresi, prevedendo uno studio unitario complessivo che dimostri la coerenza e l'inserimento degli interventi previsti con il contesto ambientale e paesaggistico circostante. In tal caso lo studio unitario, da allegarsi agli atti abilitativi, dovrà prevedere opportune azioni di mitigazione dell'impatto visivo, di integrazione delle strutture con il paesaggio agrario e con le preesistenze di pregio con cui si confrontano gli interventi proposti.

In ogni caso tutti gli interventi che incidano sulle parti esterne dell'edificio e sulle aree libere sono subordinati all'adozione di tipologie costruttive e all'impiego di materiali coerenti con il paesaggio agrario tradizionale, ed in particolare si dovranno garantire:

- adeguamento e riqualificazione delle caratteristiche estetiche e delle finiture esterne in coerenza con i materiali tradizionali, evitando l'adozione di materiali riflettenti o con colori in contrasto con l'ambiente;
- gli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere coerenti e coordinati con l'intero organismo edilizio, nel rispetto dei materiali e delle tipologie tradizionali previste per le sottozone EA/sa (rif. precedente comma 23);
- conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi tipologici e architettonici propri della tradizione insediativa.
- riduzione dell'impatto visivo, adeguato mascheramento o tinteggiatura con cromie adeguate al contesto degli elementi in cemento armato a vista, evitando specchiature continue di grandi dimensioni, coperture a tetto piano e finestrate a nastro;
- completa riqualificazione delle aree esterne adottando sistemazioni superficiali coerenti con il contesto circostante, evitando depositi di materiali a vista ed eliminando strutture o recinzioni in contrasto o realizzate con materiali di fortuna
- inserimento di elementi con funzione di schermo visivo quali siepi vive di essenze rustiche (robinie, acacie, carpini ecc.) o forti (lauri, ligusti e simili), rilevati inerbiti, per la mitigazione degli impatti visivi sul paesaggio;
- le nuove costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non dovranno alterare la trama particellare dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- il progetto di riqualificazione dei fabbricati esistenti dovrà essere corredato di idonei elaborati grafici che ne dimostrino il corretto inserimento con le principali visuali paesaggistiche e con il contesto circostante.

Le regole sopra riportate, da seguire per l'attuazione degli interventi ammessi in fase transitoria per i fabbricati incongrui, sono finalizzati alla riduzione degli elementi in contrasto e al miglioramento/ripristino della continuità del paesaggio agrario.

**26.** Per tutte le aree urbanistiche del tipo EA e delle relative sottozone valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa.

### **27. Prescrizioni specifiche d'area:**

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>102</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico-tecniche".

<sup>102</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

Per le aree sottoelencate valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

- area EA/sa n. 1726:** si prescrive la demolizione dei fabbricati esistenti deturpanti (in conseguenza a nuovi interventi) e la loro rilocalizzazione all'interno delle porzioni libere ad ovest dell'area EA/sa n. 1726, nel rispetto dei caratteri formali ed architettonici tradizionali.
- area EA/sa n. 2154:** l'autorizzazione di eventuali interventi di recupero edilizio sarà subordinata all'eliminazione degli elementi individuati dal PRGC come "fabbricati incongrui in area agricola" e delle superfetazioni rispetto l'impianto originale; tutti gli interventi dovranno rispettare i caratteri formali ed architettonici tradizionali.
- aree EA/sa n. 1533, n. 2147, n. 2148, n. 2150, n. 2154, n. 2186, n. 2206:** tali aree sono interessate in parte da "fabbricati incongrui in area agricola" per i quali è prescritto l'intervento di "Riqualificazione incentivante", secondo quanto meglio specificato nel precedente comma 23;
- area EA/sa n. 2131:** l'area è interessata dal progetto di risistemazione degli accessi al fiume Maira e di riqualificazione naturalistica sui sedimenti della "ex Colonia Elioterapica".
- aree EA/sa n. 2146 e n. 2149:** per le aree indicate nella cartografia di Piano attualmente occupate da ambiti di ex cave o depressioni è consentito l'utilizzo sportivo limitato ad attrezzature ed impianti sportivi e la realizzazione di recinzioni per il controllo della sicurezza, adottando tipologie congruenti con l'ambiente naturale circostante e sistemazioni mediante interventi di rinaturalizzazione. Per tali aree è ammessa la realizzazione di fabbricati non permanenti funzionali alla conduzione delle attività connesse con il limite massimo di 25 mq di superficie coperta.
- area EA/r n. 2242:** L'area è preordinata alla possibile previsione, di futura localizzazione, di strutture sportive aggregate per la realizzazione di un polo sportivo integrato. Pur essendo tali previsioni riservate alla concretizzazione del progetto di realizzazione ed alla formazione di una variante urbanistica dedicata, al fine di preservare i sedimenti necessari non sono ammesse nuove costruzioni o la formazione di nuove recinzioni o manufatti che possano interrompere la continuità.
- area EA/r n. 2280:** L'area, prossima al centro abitato potrà essere utilizzata per la conduzione di orti urbani a titolo privato. In tal caso per ogni appezzamento/conducente è consentita la realizzazione di un ricovero temporaneo per attrezzi di superficie coperta non superiore a 8 mq e altezza inferiore a 2.50 m.



<h1 style="margin: 0;">EA/sa</h1> <p style="margin: 0;">ART: 40      NTA</p>	
------------------------------------------------------------------------------	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> (TITOLO II NTA)	r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3										
	●													●	●	●									

- Destinazioni d'uso coerenti (3)
- Destinazioni d'uso compatibili

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)											
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI
	Intervento Diretto				1	1	1	1, 5					1, 5
SUE								1,2	4				

### PRESCRIZIONI

- Rapporto massimo di copertura:** esistente ovvero 30% della S.F. fatti salvi eventuali incrementi " una tantum"
- Tipologia edilizia:** isolata o specializzata
- Numero max dei piani (Np):** esistente ovvero 2 p.f.t.
- Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** esistente ovvero 8,5 m ad eccezione di eventuali silos, torrioni ascensori, impianti tecnologici.
- Distanze dai confini:** esistente o 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile
- Distanze tra fabbricati:** esistente in aderenza o 10,0m tra pareti finestrate
- Indice fondiario (Uf):** esistente ovvero quanto previsto all'art. 40 comma 13, 14 e 24
- Indice territoriale (Ut):** ---
- 1) Per la destinazione residenziale e abitativa rurale viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA.
  - 2) Intervento ammesso limitatamente agli edifici di recente costruzione ( posteriori al 1967) privi di elementi di pregio e non riconducibili all'impianto tradizionale rurale
  - 3) Destinazione ammessa se esistente o nei casi previsti all'art.40 delle presenti NTA o in base alla LR 9 /2003 e s.m.i.
  - 4) Intervento ammesso unicamente per il trasferimento su altra area dei "fabbricati incongrui in area agricola" ai sensi del comma 23, art. 40 delle presenti NTA
  - 5) Per gli interventi di ampliamento e completamento "una tantum" si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 40 delle NTA; per gli interventi ammessi su "fabbricati incongrui in area agricola" si richiama l'art. 40, lett E2, comma 25.

**EA/r**  
ART: 40 NTA

--

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

r	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3						
●												●	●	●						

Destinazioni d'uso coerenti  
 Destinazioni d'uso compatibili

(1) (1) (1) (1)

**TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO**

**MODALITA' DI INTERV.**

Intervento Diretto

---

SUE

TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)												
MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO	NI	
		1	1									

**PRESCRIZIONI**

- Rapporto massimo di copertura:** esistente
- Tipologia edilizia:** esistente
- Numero max dei piani (Np):** esistente
- Quota max di imposta (art.4 p.to 9):** esistente
- Distanze dai confini:** esistente
- Distanze tra fabbricati:** esistente
- Indice fondiario (Uf):** esistente
- Indice territoriale (Ut):** ---

1) E' ammesso il mantenimento dei fabbricati e delle destinazioni eventualmente in atto.  
 2) Sono ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere temporaneo al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole (serre stagionali a carattere provvisorio)

<h1 style="margin: 0;">EA</h1> <p><b>ART: 40</b>      <b>NTA</b></p>	
----------------------------------------------------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE <small>(TITOLO II NTA)</small>	F	p1	p2	p3	c1	c2	c3	d	tr1	tr2	tr3	tr4	a1	a2	a3								
●													●	●	●								

- Destinazioni d'uso coerenti (3)
- Destinazioni d'uso compatibili

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO (TITOLO III NTA)										
		MO	MS	RC/RS	RE A	RE B	RE C	AE	RV	RI	RU	CO
	Intervento Diretto	1	1	1	1,5							1,5
SUE								1,2	4			

<p><b>PRESCRIZIONI</b></p> <p><b>Rapporto massimo di copertura:</b></p> <p><b>Tipologia edilizia:</b></p> <p><b>Numero max dei piani (Np):</b></p> <p><b>Quota max di imposta (art.4 p.to 9):</b></p> <p><b>Distanze dai confini:</b></p> <p><b>Distanze tra fabbricati:</b></p> <p><b>Indice fondiario (Uf):</b></p> <p><b>Indice territoriale (Ut):</b></p>	<p>esistente ovvero 30% della S.F. fatti salvi eventuali incrementi " una tantum" ; 60% "una tantum" se interno a centri e nuclei abitati</p> <p>isolata o specializzata</p> <p>esistente ovvero 2 p.f.t.</p> <p>esistente ovvero 8,5 m ad eccezione di eventuali silos, torrini ascensori, impianti tecnologici.</p> <p>esistente o 5,0 m o distanze inferiori con atto notarile</p> <p>esistente, in aderenza o 10,0m tra pareti finestrate</p> <p>esistente ovvero quanto previsto all'art. 40 comma 13, 14</p> <p>---</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Per la destinazione residenziale e abitativa rurale viene richiesto il soddisfacimento della L 122/89, per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità previste dal comma 4 dell'art.5 delle presenti NTA.</li> <li>2) Intervento ammesso limitatamente agli edifici di recente costruzione ( posteriori al 1967) privi di elementi di pregio e non riconducibili all'impianto tradizionale rurale</li> <li>3) Destinazione ammessa esistente o nei casi previsti all'art.40 delle presenti NTA o in base alla LR 9 /2003 e s.m.i.</li> <li>4) E' ammesso il trasferimento delle volumetrie derivanti dall'intervento di "riqualificazione incentivante" nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 40, comma 14 delle presenti NTA</li> <li>5) Per gli interventi di ampliamento e completamento "una tantum" si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 40 delle NTA</li> </ol>	

**Art. 41 Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.) – SP.1**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica SP.1 riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici o di uso pubblico (esistenti o in progetto), ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/1977 e s.m.i..

2. Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (art. 21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) 3)):

- SP.1/i: sottozona per l'istruzione (asili nido, istituti scolastici dell'obbligo e superiori);
- SP.1/a: sottozona per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, mercatali su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);
- SP.1/v: sottozona per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per piste ciclabili, per il gioco e lo sport;
- SP.1/p: sottozona per parcheggi pubblici ;
- SP.1/pp: sottozona per servizi alle attività produttive (artigianali e industriali);
- SP.1/cc: sottozone per servizi alle attività commerciali - terziarie.

3. Il P.R.G.C. assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/1977 e s.m.i., come definite al precedente p.to B) dell'art. 6.

4. Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo SP.1 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 sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia<sup>103</sup>.

5. Gli edifici esistenti ed autorizzati su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A) purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

6. All'interno delle aree urbanistiche del tipo SP sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree SP.1/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.1/a: attrezzature di interesse generale come: culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, ecc.) per lo spettacolo.
- c) per le aree SP.1/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione, pertinenti alle attività precedenti.
- d) per le aree SP.1/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- e) per le aree SP.1/pp e SP.1/cc: aree per servizi ed attrezzature pubbliche o aree private assoggettate all'uso pubblico al servizio delle zone produttive, commerciali e terziarie individuate dal P.R.G.C..

---

<sup>103</sup> D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.

7. Le quantità edificabili consentite nelle aree SP individuate sull'intero territorio comunale per la realizzazione di attività proprie sono determinate sulla base dei progetti edilizi e disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati. La potenziale edificabilità espressa dalle aree SP dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili.

8. All'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi puntualmente segnalati nelle Schede d'Area, per i quali è prevista la cessione di aree/immobili a servizi pubblici eccedenti le quantità minime di cui al comma 3, è data facoltà al Comune di destinare tali superfici/fabbricati a edilizia residenziale sociale (ERS), ai sensi dei commi 258 e 259 dell'art. 1 della L. 244/2007 e s.m.i. (Legge Finanziaria 2008). In tal caso viene richiesto il rispetto dei parametri edilizi propri del SUE in cui ricadono le aree e il reperimento degli standard urbanistici relativi alla nuova destinazione d'uso secondo le quantità previste dall'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i. .

9. Alle aree SP.1 esterne ai SUE non ancora di proprietà pubblica è attribuito un indice perequativo pari a 0.3 mc/mq utilizzabile, in aggiunta agli indici propri di zona, contestualmente alla formazione dei SUE di alcune aree CR.3 e TR. L'atterraggio delle capacità edificatorie attribuite dovrà avvenire all'interno delle aree CR.3 di cui all'art. 32 delle presenti NTAe delle aree TR di cui all'art. 33 delle presenti NTA, previa verifica dei limiti dimensionali di cui ai rispettivi richiamati articoli.

10. I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'art. 21 della L.R. 56/77

11. Parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i..

12. Gli spazi di cui al punto d) possono essere realizzati nel sottosuolo delle aree SP.1 e sotto sedimi pubblici (vie, piazze, giardini, etc.) anche da parte di privati nel rispetto delle modalità e delle condizioni previste dall'art. 9 della L. 122/1989 e s.m.i..

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

14. Ai fini della cessione gratuita o della monetizzazione delle aree per usi pubblici, valgono le previsioni indicate all'interno della relativa zona urbanistica, Scheda d'Area e delle convenzioni che disciplinano gli interventi all'interno degli SUE o dei permessi di costruire convenzionati ex art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i.

15. L'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree a servizi SP non ancora di proprietà può avvenire anche in conseguenza dell'attuazione di interventi di nuovo impianto e trasformazione nel rispetto dei criteri indicati ai precedenti art. 6, lettera B) e delle prescrizioni specifiche d'area di cui agli artt. 32 e 33.

16. Il rispetto del dimensionamento di cui all'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i. è garantito dall'insieme delle previsioni contenute nelle schede d'Area e da quanto previsto al precedente comma 2.

17. All'interno degli SUE, o salvo diversa specificazione in tutte le aree SP.1, è consentito l'accesso ai lotti fondiari privati anche attraverso le aree da cedere o assoggettare a standard pubblico.

18. Fatte salve eventuali prescrizioni specifiche d'area, nel sottosuolo delle aree SP.1 (interne o esterne ai SUE) è ammessa la realizzazione di autorimesse pubbliche interrato o previo specifico

convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di autorimesse pertinenziali private, a condizione che venga mantenuta una ottimale fruibilità pubblica delle superfici a raso.

#### **19. Prescrizioni specifiche d'area:**

Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>104</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico-tecniche".

**area SP/01 n. 2264:** Ambito dell'ex ospedale neuropsichiatrico e dell'ex "colonia agricola": gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito, da approvarsi nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata<sup>105</sup>.

---

<sup>104</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<sup>105</sup> LR 56/77 e smi, art. 17 bis

**Art. 42 Zona destinata a servizi pubblici di interesse generale (art. 22 L.R. 56/1977 e s.m.i.) – SP.2**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica SP.2 riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. classifica come attrezzature di uso pubblico di interesse generale ai sensi dell'art. 22 e dell'art. 51, punto 3, della L.R. 56/1977 e s.m.i.. Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto con apposita simbologia grafica e con sigle che rimanda alla seguente sottozona:

SP.2/v: sottozona per i parchi: area del Castello di Racconigi e del Parco

2. Per tale area il P.R.G.C. conferma le consistenze edificate, le destinazioni e le funzioni di interesse pubblico esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio e sul paesaggio si rimanda alle disposizioni di cui agli artt. 45 e 46.

3. Il P.R.G.C. non prevede la verifica del dimensionamento dei servizi di cui al presente articolo in quanto il Comune di Racconigi non ne ha l'obbligo ai sensi dell'art. 22, 1° comma L.R. 56/1977 e s.m.i..

4. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche di cui al Titolo VIII delle presenti norme, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

5. Prescrizioni specifiche d'area:

**Area SP2 n.2213:** Destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del Parco del Castello. E' prevista la realizzazione di un filare di alberi in progetto, per la mitigazione dell'impatto visivo e l'adozione di accorgimenti e tipologie realizzative finalizzate ad un corretto inserimento ambientale (area interna al SIC).

## TITOLO V

### NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

#### **Art. 43 Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private di edifici residenziali, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors ed edifici in genere.**

1. Autorimesse private. Gli interventi sugli edifici residenziali devono reperire parcheggi e autorimesse ad uso privato nel rispetto dei seguenti criteri:

- nuove costruzioni (interventi di CO, RV, NI), oltreché interventi sull'esistente (RU, AE): 1 mq./10 mc. per il residenziale.

Fatte salve le differenti disposizioni eventualmente contenute nelle norme delle rispettive zone urbanistiche e verificate preliminarmente le condizioni di fattibilità con le prescrizioni geologiche di cui al successivo Titolo VIII, le autorimesse di uso privato possono essere realizzate:

Caso A: nell'ambito delle aree di proprietà privata:

- a1 nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;
- a2 in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a3 in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a4 per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e dal D.Lgs. 42/2004 e loro s.m.i., è ammessa (previo ottenimento, qualora necessari, dei corrispondenti pareri o autorizzazioni da parte degli organi di tutela competenti in materia di salvaguardia dei beni paesistici e ambientali) la realizzazione di parcheggi privati nelle modalità a1, a2, a3, purchè le soluzioni adottate non pregiudichino le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico e degli aspetti percettivi generali degli spazi esterni.

La realizzazione di parcheggi privati e/o pertinenziali di cui al presente articolo è esclusa dal computo delle capacità edificatorie secondo le modalità previste all'art. 20 del Regolamento Edilizio.

La realizzazione di posti auto è sempre ammessa anche in eccedenza delle quantità minime indicate dalla L. 122/1989 e s.m.i. quando risultino privi di qualsiasi struttura in elevazione a chiusura e/o copertura degli stessi.

Caso B: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica:

le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'art. 9 della L. 122/1989 e s.m.i.. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale le caratteristiche planoaltimetriche, dimensionali e tecniche.

2. Costruzioni di locali accessori. La realizzazione di altre strutture accessorie quali tettoie aperte e chiuse, depositi per attrezzi da giardino, ecc., fermo restando il rispetto delle prescrizioni di tutela di cui ai successivi Titoli VI e VII e di ulteriori limitazioni specifiche previste dal PRGC, è ammessa, qualora il RC di area lo consenta, e sono equiparati a questi ultimi per quanto attiene alle modalità costruttive secondo quanto indicato al comma 1, caso A, p.to I) del presente articolo. Essi non possono prospettare su spazi pubblici e dovranno essere accessibili esclusivamente da spazi privati.



3. Volumi tecnici. Tali volumi<sup>106</sup>, devono avere dimensioni, misurate in pianta, non superiori a m. 3,50 x 3,50 e non devono essere più alti di m. 4,00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi tecnici eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nella altezza.

4. Costruzione di manufatti da giardino. Detti manufatti da giardino quali i forni, barbecue, e gazebo, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, di superficie coperta complessiva non superiore a 50 mq, non possono prospettare su spazi pubblici e dovranno essere accessibili esclusivamente da spazi privati. Essi devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di 3 m., fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza (a confine se rientrano nella definizione di basso fabbricato).

5. Dehors coperti. In presenza di pubblici esercizi, bar, ristoranti e simili è ammessa l'installazione di strutture, di stretta pertinenza all'attività, a carattere temporaneo o permanente, con caratteristiche di stabilità ed infissione al suolo su spazi privati (aree fondiarie), invece su spazi pubblici o di uso pubblico, le citate strutture non dovranno possedere caratteristiche di stabilità ed infissione al suolo. I "dehors" in genere, coperti e scoperti, dovranno rispettare i disposti del Codice della Strada e del Regolamento Edilizio.

In mancanza di regolamenti comunali specifici la superficie destinabile a tali strutture non potrà superare il 20% della Sul del pubblico esercizio, con un massimo di 50 mq. ed un minimo sempre consentito di 25 mq., nel rispetto dei rapporti di copertura stabiliti dalle presenti NTA per le strutture collocate su spazi privati. L'altezza di tali strutture non può superare 3,5 m..

Su aree pubbliche o di uso pubblico l'installazione di dehors coperti dovrà avvenire anche in applicazione del Codice della Strada, del Regolamento Edilizio e per gli spazi pubblici all'interno della zona A.1 a seguito di apposito regolamento. La dimensione delle strutture sarà determinata di volta in volta in base a criteri di opportunità e sicurezza da parte dell'Amministrazione Comunale

6. Prescrizioni generali. I locali accessori ed i manufatti da giardino di cui ai precedenti commi sono ammessi esclusivamente se accessori di edifici residenziali in zone con destinazione d'uso prevalente residenziale. I fabbricati di cui al presente articolo non costituiscono Volume (SUL), a condizione che rientrino nella definizione di "basso fabbricato" (rif. Art. 4 punto 7) imponendo per questi il mantenimento della destinazione accessoria, ma devono rispettare la verifica della superficie massima copribile.

E' altresì vietata l'autonoma edificazione delle predette strutture in lotti liberi all'interno delle zone CR.2 e CR.3 anche quando questi fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà.

E' in ogni caso vietato l'impiego di materiali poveri o di recupero quali ad esempio box in lamiera e le lamiere in genere, l'ondulina, il truciolato, il compensato, gli estrusi ed i teli plastici nonché ogni prodotto non coerente con il decoro ambientale e con il contesto nel quale si inserisce.

La realizzazione dei manufatti di cui ai precedenti commi può essere ammessa per edifici non residenziali se espressamente ammesso dalle normative di zona.

---

<sup>106</sup> Come definiti all'art. 4, comma 2, p.to 26 delle presenti NTA

## **Art. 43bis Prescrizioni per gli spazi aperti.**

### **1. Recinzioni.**

Nelle aree di Centro Storico (zone A1) e nelle zone consolidate residenziali di corona agli insediamenti urbani a carattere ambientale (zone BR.1) è vietato modificare le recinzioni prospicienti strade ed aree pubbliche. In caso di parziale rifacimento o di completamento dovranno essere realizzate in muratura rifinita ad intonaco ed avere uguale altezza delle precedenti, ovvero dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario.

Nelle aree di completamento, di nuovo impianto, nei nuclei rurali e nelle aree agricole si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento Edilizio, fatte salve eventuali preesistenze e le prescrizioni di cui al precedente art. 40.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi le recinzioni possono essere anche piene, con altezza di m. 2,50, basamento compreso.

### **2. Sistemazioni del terreno.**

I piani di sistemazione del terreno, nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono fissati dagli stessi Strumenti.

Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, rispetto alla situazione originale, che determinano variazioni con pendenze aggiuntive superiori al 7 %, misurate sulla minore tra le distanze del fabbricato dai confini del lotto di pertinenza, saranno ammesse solo se richieste da particolari precauzioni idrologiche o di altra natura.

### **3. Movimenti terra in zone a vincolo idrogeologico**

Gli interventi e le attività che comportino modificazione o trasformazione d'uso del suolo su aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono subordinate alle disposizioni di cui alla L.R. 45/89<sup>107</sup>.

---

<sup>107</sup> Rif. L.R.9 agosto 1989, n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" e s.m.i.

### **Art. 43ter Prescrizioni per il contenimento del consumo energetico degli edifici.**

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

#### **2. Impianti per la produzione di energie rinnovabili.**

Il PRGC promuove l'installazione di impianti per la produzione di energia alternativa mediante tecnologie solari e geotermiche. Relativamente all'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, al fine di limitare l'occupazione del suolo, gli interventi devono privilegiare la collocazione degli impianti sul tetto dei fabbricati e dei bassi fabbricati, ponendo particolare attenzione all'integrazione e alla coerenza di tali strutture con le caratteristiche degli edifici ospitanti e del contesto circostante. Per gli indirizzi di inserimento ambientale, si richiama il successivo art. 56.

3. Con riferimento alla normativa vigente, il Comune potrà promuovere la formazione di un regolamento comunale per l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra e degli impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui al DM 10/09/2010; il PRGC demanda a tale strumento la definizione delle linee guida e delle specifiche disposizioni tecnico-normative, e l'eventuale individuazione di zone preferenziali per l'insediamento di "campi fotovoltaici". Fino all'entrata in vigore di tale specifico regolamento comunale si applicheranno le vigenti disposizioni di carattere generale.

## **Art. 43quater Ulteriori disposizioni conseguenti agli studi ambientali – Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale**

1. Ogni intervento edilizio ed urbanistico, di iniziativa pubblica o privata, previsto sul territorio comunale dovrà essere finalizzato al raggiungimento di una elevata qualità ambientale. In aggiunta alle norme ambientali specifiche inserite negli articoli delle singole zone urbanistiche e nell'elab. P2/2 "Schede d'Area" si individuano gli indirizzi di cui ai commi seguenti.

### **2. Per le aree produttive**

In fase di predisposizione dei SUE dovrà essere prevista, la verifica del corretto inserimento paesaggistico-ambientale mediante un approfondimento specifico da condursi in sintonia con gli indirizzi regionali<sup>108</sup>, e da prevedersi in sede di documentazione di progetto.

Nel caso di interventi di completamento o di nuova costruzione deve essere prevista una fascia perimetrale arborata, progettata adeguatamente per garantire una adeguata mitigazione degli impatti visivi; tale fascia dovrà essere prevista esclusivamente verso i confini del comparto che non affacciano su aree destinate ad uso produttivo.

Nella fase progettuale delle aree destinate a verde al servizio degli insediamenti produttivi si dovrà definire e verificare, mediante l'adozione delle soluzioni più idonee nel trattamento del sistema del verde, la mitigazione degli impatti visuali delle nuove costruzioni e l'inserimento delle stesse nel contesto insediato ed agricolo.

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

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

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

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

### **4. Invarianza idraulica**

In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo l'eventuale predisposizione di sistemi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Tale prescrizione deve essere applicata nei seguenti casi:

- per interventi di Nuovo Impianto (NI) e di ristrutturazione urbanistica (RU):
- per interventi che prevedano nuove opere di sigillatura di suolo libero con superfici interessate superiori a 1.000 mq;
- per interventi in aree di completamento, con esclusione delle zone A.1, BR.1, BR.4, superiori alla demolizione e ricostruzione.

<sup>108</sup> Ad esempio si richiamano gli indirizzi di cui: "Linee guida per le APEA di cui alla D.G.R. 28.07.2009 n. 30-11858, in particolare capitolo 3.5 – "Aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico" oltre che agli indirizzi generali di carattere ecologico e infrastrutturale contenuti nel documento afferenti a discipline tecniche diverse dall'urbanistica.

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

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

#### 5. Indirizzi per gli interventi residenziali

Per quanto concerne la realizzazione delle aree di nuovo impianto urbano e nelle aree di trasformazione, si dovrà porre particolare attenzione all'integrazione ed alla qualificazione dello spazio pubblico, alla razionalizzazione dell'accessibilità e della distribuzione veicolare e all'individuazione ed al trattamento dei margini del costruito. A tale proposito sono stati individuati i seguenti indirizzi di progetto:

- accessibilità: limitare per quanto possibile, mediante un'adeguata organizzazione funzionale e gerarchica degli accessi, il sistema della distribuzione viabilistica interna alle zone edificate e l'accesso ai singoli lotti, orientando la sistemazione delle infrastrutture necessarie in funzione della percorribilità pedonale e degli spazi attrezzati a verde;
- spazi pubblici e verde: si dovranno evitare eccessivi frazionamenti e parcellizzazioni delle aree e favorire la costituzione di reti continue in grado di costituire collegamenti del verde a supporto del sistema ambientale ed ecologico complessivo dell'urbanizzato. All'interno degli spazi a verde sarà opportuno localizzare la rete degli spazi ciclopedonali e i parcheggi di zona;
- margini del costruito: bisognerà ridurre la discontinuità tra aree urbanizzate e le aree esterne mediante l'inserimento di elementi di continuità verde (filari o fasce alberate di profondità adeguate, inserimento di percorsi pedonali) l'uso prioritario di recinzioni aperte e a verde (siepi e filari arboreo-arbustivi), la qualificazione dei fronti di "retro" delle attività produttive e/o di pertinenza delle residenze;
- fronti urbani: qualificazione della progettazione edilizia mediante un'organizzazione coerente ed organica degli affacci verso l'esterno, mediante un controllo della modulazione delle volumetrie e delle tipologie annesse in relazione alla morfologia del sito e alle relazioni visuali in rapporto al centro storico e mediante l'incentivazione della progettazione di fronti comuni.

#### 6. Piano di Tutela delle Acque

Il PRGC richiama gli obiettivi e le misure di tutela e valorizzazione del sistema delle risorse idriche definiti nel Piano di tutela delle Acque (PTA) di cui alla D.C.R. 117-10731 del 13/03/2007.

Nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione che interessino il rifacimento dell'impianto idrico, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'utilizzo di dispositivi per la regolamentazione del flusso dei rubinetti miscelatori monocomando o frangigetto, e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici.

Per le nuove costruzioni è fatto obbligo il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146 comma. 2 del D.Lgs. 152/2006 e nell'art. 42 comma 6 del PTA.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno prevedere, inoltre, reti duali al fine di rendere possibile appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione nel progetto dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali ove già disponibili

#### 7. Smaltimento acque reflue

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

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

La realizzazione di reti miste dovrà essere approvata dall'Ente competente in materia ambientale.

La rete delle acque meteoriche dovrà prevedere, ove previsto dalla normativa vigente in materia, impianti per il trattamento delle acque di prima pioggia, prima della loro reimmissione nella rete di smaltimento.

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

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

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

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

La documentazione allegata agli atti abilitativi edilizi dovrà contenere il progetto del sistema di recupero delle acque meteoriche sulla base delle caratteristiche locali della rete urbana e del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

#### **8. Aree a verde pubblico**

La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree interessate dalla presenza di nuovi insediamenti, dovrà avvenire con specie autoctone con caratteristiche autoecologiche conformi alle condizioni stagionali da valutare caso per caso. Prima di realizzare gli impianti arborei dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree che nel lungo periodo garantiscano dimensioni della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui sono impiantate.

#### **9. Coperture con tetti verdi**

E' ammessa la realizzazione di tetto verde e/o di giardino pensile sugli edifici a destinazione residenziale di nuovo impianto aventi coperture piane.

#### **10. Smaltimento dei rifiuti urbani**

Per quanto concerne lo smaltimento dei rifiuti urbani, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. 24/02, tutti i nuovi insediamenti (zone di tipo CR, TR, CC, DI), in sede di formazione del SUE, dovranno prevedere su area privata apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica.

#### **11. Contenimento dei consumi energetici**

Su tutto il territorio comunale vi è l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico derivanti dall'applicazione della normativa vigente in materia<sup>109</sup> e, qualora esistente, al Regolamento Energetico Comunale.

#### **12. Rimboschimenti e ricostituzione di siepi a carattere naturalistico**

---

<sup>109</sup> DGR 46-11968 del 04.08.2009 "Piano Stralcio per il riscaldamento ambientale e il condizionamento" e s.m.i..

Per rimboschimenti a carattere naturalistico occorrerà prevedere l'utilizzo di specie autoctone. Gli impianti dovranno essere volti alla ricostituzione dei habitat forestali caratteristici del climax locale, a seconda delle caratteristiche dei suoli e della profondità della falda. Le specie da utilizzarsi dovranno essere riconducibili a questi habitat forestali, sia per composizione specifica che per percentuale di presenza delle singole specie<sup>110</sup>.

### **13. Aree destinate a parcheggio**

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

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

Nelle aree per parcheggi di superficie unitaria superiore o uguale a 1.000 mq, la continuità degli spazi occupati dai mezzi dovrà essere intervallata da fasce di superficie a verde piantumate con vegetazione arborea ed arbustiva con sesto impianto irregolare.

Per l'area a parcheggio al servizio della Margaria del Castello di Racconigi, ricadente all'interno del perimetro del SIC IT1160011 denominato "Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira" valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- il piano di sosta dei veicoli dovrà essere permeabile ed inerbito mentre le corsie di movimentazione dovranno essere realizzate in terra stabilizzata;
- all'interno delle fasce di rispetto dei canali perimetrali all'area non è consentita la sosta delle auto. Tali aree dovranno essere utilizzate per l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva, che dovrà integrarsi con la vegetazione spondale presente o da ricostituire lungo i canali;
- sul lato nord dovrà essere prevista una fascia verde di 5 metri di larghezza per la formazione di uno schermo visuale da realizzare con vegetazione arborea disposta in modo regolare, intervallata da vegetazione arbustiva.
- il parcheggio dovrà essere totalmente permeabile al passaggio della fauna terrestre, pertanto, non è consentita la realizzazione di recinzioni che possano essere di ostacolo a tale passaggio.
- le sponde del Canale di Migliabrana dovranno essere recuperate e rinaturalizzate mediante la ricostituzione delle siepi spondali;
- tutte le specie vegetali utilizzate nell'area dovranno essere compatibili con le caratteristiche degli habitat presenti nel SIC;
- l'accesso veicolare all'area, con attraversamento del Canale di Migliabrana, dovrà essere realizzato nella parte est, mentre nella parte ovest potrà essere realizzato un attraversamento pedonale;
- lungo la bealera che costeggia su due lati l'area dovrà essere realizzata una fascia della larghezza di 10 metri, da rinaturalizzare con la messa a dimora di alberi ed arbusti di specie autoctone di provenienza locale;
- lungo gli altri lati del parcheggio dovrà essere realizzata una fascia con alberi, arbusti e siepi campestri di specie autoctone di provenienza locale, ad elevata densità d'impianto e di almeno due metri di larghezza;
- l'impianto di illuminazione dovrà prevedere pali bassi, illuminazione ridotta al minimo stabilito dalle norme di sicurezza e senza dispersioni verso l'alto, lampade con luce calda/ambrata con temperatura di colore inferiore a 3000 °K con accensione dell'impianto solo in presenza degli utenti del parcheggio e per il tempo strettamente necessario;

<sup>110</sup> A tale proposito si veda anche l'elenco approvato dalla Regione Piemonte con DCR del 31 luglio 1991, n. 250-211937 e s.m.i., "Criteri tecnici per l'individuazione delle aree degradate e per la sistemazione e la rinaturalizzazione di sponde ed alvei fluviali e lacustri"

- dovrà essere previsto un sistema di chiusura del parcheggio in modo da permettere la chiusura nelle ore notturne.

-

Più in generale, il progetto del parcheggio, dovrà realizzare la massima integrazione paesaggistica con il contesto ambientale circostante, da valutarsi con opportune simulazioni di inserimento fotografico rispetto ai punti di maggiore fruizione visuale.

Il progetto dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incedenza ai sensi dall'art. 43 della L.R. n. 19/2009 – “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità”, e a Valutazione d'Impatto Ambientale(VIA) ai sensi dell'art.4 della L.R. 40/98 – “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.

#### **14. Impianti solari fotovoltaici e termici**

In applicazione dell'art. 12 del D.L. n. 387 del 29/12/2003 e della DGR n. 3-1183 del 14/12/2010, le opere esclusivamente connesse alla realizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le infrastrutture ad esse necessarie sono considerate opere di pubblica utilità. Esse potranno essere realizzate nelle zone agricole, ad esclusione delle aree individuate dalle “Linee guida regionali” (aree comprese nella delimitazione del “Galassino”, zone EA/sa), alle seguenti condizioni:

- compatibilità con i disposti normativi vigenti relativamente alla loro localizzazione;
- applicazione di limitazioni e prescrizioni relative all'applicazione di vincoli agenti sulle aree oggetto dell'intervento, oltre a quanto previsto dal presente articolo;
- i progetti degli impianti, autorizzati in base ai disposti del c.3 e c.4 dell'art.12 del D.lgs 387/2003 e attraverso le specifiche procedure di legge degli Enti territoriali competenti, fisseranno i parametri edilizi e le caratteristiche tecniche dei suddetti impianti, le modalità del ripristino dello stato dei luoghi all'atto della dismissione degli impianti stessi, le relative fideiussioni, nonché eventuali misure di mitigazione degli impatti e/o di inserimento ambientale.
- gli impianti fotovoltaici di potenza nominale (come definita ai sensi dell'art. 2 comma 1b del D.M. 28/07/2005) superiore a 20 kW, potranno essere autorizzati solo in presenza di un progetto unitario esteso all'intera area aziendale interessata, che tenga anche conto degli impianti già esistenti. Esso dovrà prevedere misure di mitigazione e di riduzione degli impatti sul contesto agricolo (relativamente agli aspetti di tipo ambientale, naturalistico e paesaggistico) in un raggio di almeno 500 metri dagli impianti;
- le volumetrie e le infrastrutture realizzate saranno vincolate all'uso previsto mediante atto pubblico debitamente trascritto. I mutamenti di destinazione d'uso non saranno ammessi e l'impianto dovrà essere rimosso ove non più necessario, predisponendo un adeguato progetto di recupero ambientale, come definito in sede di progetto autorizzativi.

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

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

#### **15. Impianti radioelettrici**

Gli impianti radioelettrici (ripetitori radio-televisivi e telefonici) potranno essere ubicati sul territorio comunale nel rispetto degli specifici piani di localizzazione approvati dall'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle disposizioni ivi stabilite.



Per le aree agricole riconosciute di valore ambientale e paesaggistico EA/sa, in attesa che il Comune di Racconigi approvi il Piano comunale di localizzazione degli impianti radioelettrici, l'eventuale installazione di nuovi impianti dovrà essere subordinata a verifica di inserimento ambientale previa acquisizione dei pareri previsti per le nuove costruzioni in tale zona urbanistica.

È preferibile l'ubicazione di tali impianti su aree di proprietà pubblica (con l'esclusione di aree scolastiche, sanitarie, assistenziali e di verde attrezzato per l'infanzia).

#### **16. Intervento su corsi d'acqua**

Tutti gli interventi che si rendessero necessari sugli alvei e sulle sponde del reticolo idrografico minore si dovranno effettuare mediante tecniche d'ingegneria naturalistica, fatte salve specifiche esigenze individuate dall'Amministrazione Comunale.

Le siepi campestri, i filari, la vegetazione arborea-arbustiva ripariale, le scarpate di qualsiasi dimensione, sono considerati elementi costitutivi del reticolo ecologico minore e vanno tutelati. Pertanto, è fatto divieto di spiantare siepi campestri e filari, eliminare porzioni di vegetazione ripariale o intervenire in qualunque modo su rogge e canali senza autorizzazione comunale relativa alla sistemazione idrologica degli stessi. Negli interventi che interferiscono con la rete irrigua dovrà essere garantita la funzionalità idraulica di questa, nonché la sua accessibilità per l'effettuazione delle operazioni di manutenzione.

Nel caso di intervento sulle aste principali del sistema irriguo, per il rifacimento di tratti attualmente intubati o relativi alle aree ad essi adiacenti, se possibile, questi dovranno essere riportati a cielo aperto.

Tutti gli interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con i soggetti gestori.

#### **17. Interventi per la lotta alle specie vegetali alloctone ed invasive**

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di scavo dovrà essere effettuata una ricognizione riguardante la vegetazione presente onde individuare l'eventuale presenza di vegetazione alloctona e/o invasiva rientrante negli elenchi di cui alla D.G.R 18 dicembre 2012, n. 46-5100 – "Identificazione degli elenchi (Black list) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione".

Nel caso si rilevi la presenza di specie alloctone nell'area d'intervento deve essere effettuata l'eradicazione delle stesse. Le superfici del terreno interferite dovranno essere adeguatamente ripulite da residui vegetali in modo da ridurre il rischio di disseminazione e/o moltiplicazione da frammenti di pianta. Le piante tagliate ed i residui vegetali dovranno essere raccolti con cura e stoccati in aree di cantiere appositamente destinate, dove i residui dovranno essere coperti con teli di plastica ancorati al terreno in modo che anche in caso di vento non possano essere volatilizzati nelle aree circostanti. Tali materiali dovranno essere conferiti ad impianti di incenerimento specifici.

#### **18. Contenimento dell'impatto luminoso<sup>111</sup>**

Con riferimento alle norme e agli indirizzi per il contenimento dell'inquinamento luminoso relativamente alla progettazione e alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna si dovrà fare riferimento alle disposizioni di legge vigenti<sup>112</sup>.

---

<sup>111</sup> Per impatto luminoso si intende ogni forma di irradiazione di luce (artificiale o riflessa) che si disperde al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, oltre il piano dell'orizzonte. Tale forma di radiazione corrisponde ad una alterazione dei livelli di luce naturalmente presenti nell'ambiente notturno o alterazioni negative sul paesaggio e sulle specie viventi.

<sup>112</sup> Riferimento: LR 31/2000: "indirizzi e disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

In tal senso la progettazione degli impianti di illuminazione e dei manufatti edilizi in genere dovrà tenere conto di tali indicazioni e limitare l'utilizzo di materiali riflettenti o a specchio per le finiture esterne dei manufatti.

#### **19. Misure di mitigazione nei confronti dell'avifauna**

Negli interventi edilizi che prevedono la realizzazione di facciate con vetrate trasparenti, compatibilmente con le necessità di illuminamento interno, si dovranno evitare materiali totalmente trasparenti in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare possibili collisioni.

Si dovranno utilizzare preferibilmente materiali opachi, colorati, satinati e serigrafati.

Gli interventi messi in atto per ridurre il potenziale impatto sulla fauna dovranno essere dettagliatamente descritti in una specifica relazione da allegare alla documentazione tecnica necessaria ad ottenere il titolo abilitativo alla costruzione.

## Art. 43 quinquies Opere di compensazione ecologica

1. Gli interventi edilizi comportanti consumo di suolo in modo irreversibile<sup>113</sup> dovranno essere compensati mediante la realizzazione di interventi di compensazione ecologica a carico dei soggetti proponenti. Tali interventi consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi e aree umide.

2. Nell'ambito di tali opere sono comprese anche quelle utili alla fruizione ecologico-ambientale delle aree, quali: ridisegno e ripristino di canali e rogge, opere di consolidamento delle sponde fluviali e dei canali e rogge, percorsi ciclabili, percorsi pedonali. Tali interventi dovranno incidere in misura non superiore al 50% del costo complessivo della compensazione ecologica prevista.

3. Gli interventi di compensazione potranno essere attuati:

- fasce perimetrali del SIC (IT116001 – parco di Racconigi e bosco lungo il torrente Maira) e ambiti dell'ex colonia elioterapica (area EA/sa n.2131) e dell'ex tiro al piattello in regione Pelosa.
- all'interno del perimetro dei S.U.E. nelle aree destinate a servizi pubblici, nelle aree previste a verde dal SUE e nelle aree adiacenti i corpi idrici superficiali;
- nelle aree demaniali preferibilmente lungo il corso del torrente Maira;
- lungo il corso della rete dei canali e rogge, anche esternamente al perimetro dei S.U.E.
- in aree agricole messe a disposizione dal proponente, privilegiando comunque aree localizzate lungo i corridoi ecologici individuati sul territorio comunale. Previo accordo con l'Amministrazione Comunale. In particolare sono da preferire come aree per la compensazione ecologica quelle indicate dal Programma Generale di Gestione dei sedimenti – stralcio torrente Maira, come "Aree di Attenzione" e "Aree di salvaguardia", nonché le aree localizzate lungo la direttrice est-ovest di collegamento tra il SIC "Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira" e il SIC "Bosco del Merlino".
- su aree degradate e/o impermeabilizzate, di disponibilità pubblica, o nella disponibilità del soggetto proponente l'intervento, ripristinandone la permeabilità e la naturalità.

4. L'estensione degli interventi oggetto di compensazione ecologica dovrà essere commisurata alla superficie del suolo trasformato in modo irreversibile e al suo valore ecologico, secondo le quantità stabilite da apposito Regolamento comunale.

L'estensione della superficie di compensazione dovrà quindi essere in rapporto 1:1 con la superficie consumata nel caso in cui si consegua lo stesso valore ecologico. Per valori ecologici maggiori essa sarà ridotta in proporzione al valore conseguito.

5. Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo è condizionato alla stipulazione di specifica convenzione con il Comune. La Convenzione dovrà prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate alla compensazione ecologica preventiva;
- la definizione delle opere ambientali ed ecologiche da realizzare senza alcun onere per il Comune;
- le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
- le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica.

In caso di indisponibilità o inadeguatezza dei sedimi proposti per gli interventi, in sede di Convenzione potrà essere ammessa la monetizzazione in luogo della realizzazione diretta.

6. La superficie oggetto di compensazione ecologica potrà essere ridotta del 25% nel caso siano realizzati edifici di classe energetica A o superiore,

---

<sup>113</sup> Per "consumo di suolo irreversibile", in carenza di disposizioni legislative regionali, fermo restando una migliore specificazione demandata ad apposito Regolamento comunale, si intendono le superfici urbanizzate ed infrastrutturate e quindi le impronte degli edifici, delle infrastrutture e dei manufatti esistenti ed in progetto e tutte le aree interessate da interventi di sistemazione superficiale che rendono il suolo impermeabile.

7. Per gli interventi di nuova costruzione di volume inferiore a 1.000 mc è consentita la monetizzazione degli oneri relativi alla compensazione ecologica, di entità pari alla somma del valore delle aree da destinare alla compensazione ecologica più il valore delle relative opere.

8. L'entità e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione ecologica saranno definite da apposito Regolamento comunale<sup>114</sup>.

---

<sup>114</sup> Regolamento delle opere di compensazione ecologica da redigersi in seguito all'entrata in vigore della presente Variante Generale

## TITOLO VI

### RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI PAESISTICI, CULTURALI E AMBIENTALI

#### Art. 44 Individuazione, classificazione e tutela

9. Fermo restando l'individuazione degli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale come zona A1 e già normati al precedente art. 26, in applicazione dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., il P.R.G.C. individua sul restante territorio comunale i beni paesistici, culturali e ambientali da salvaguardare, così suddivisi:

- 1) beni culturali, 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 agli artt. 10-11-12, 45 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04;
- 2) beni paesaggistici, oggetto di specifiche disposizioni di tutela, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico), art. 142 (aree tutelate per legge) ed art. 157 (immobili ed aree oggetto di notifiche, elenchi, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente);
- 3) manufatti isolati, immobili ed aree, aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico e quelli di valore documentario, segnalati dal PRG ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i..
- 4) beni culturali di interesse archeologico e documentario: rinvenimenti archeologici, ambiti a rischio archeologico e ambiti di attenzione archeologica;
- 5) aree di interesse paesaggistico ambientale, quali i parchi, le fasce fluviali, le aree boscate e le aree agricole di salvaguardia ambientale
- 6) Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE come individuati dal Sistema Regionale delle aree protette.
- 7) Aree inserite nelle liste del patrimonio dell'umanità: Riconoscimento UNESCO - Residenze Sabaude, di cui alla DGR 18-5225 del 16 gennaio 2013.

10. La classificazione in base alla precedente suddivisione degli immobili, delle aree, ed i conseguenti interventi edilizi ammessi sugli stessi, sono definiti da quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche, con i limiti di cui ai successivi artt. 45, 46 e 47 tenuto conto delle normative vigenti e delle indicazioni contenute negli elaborati del P.T.R. vigente, del P.T.P. di Cuneo vigente e del P.P.R. adottato, sulla base di sopralluoghi per le opportune valutazioni visive.

11. Gli SUE che comprendono gli immobili segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1977 e s.m.i. di valore storico, artistico o documentario, seguono le procedure di cui al comma 8 dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., gli immobili segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1977 e s.m.i. di valore storico, artistico o documentario, seguono le procedure di cui al comma 15 dell'art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i., delle note procedurali di cui alla Circ. P.G.R. 5/SG/URB/1984 e dell'art. 7 della L.R. 32/2008 e s.m.i..

12. Le norme relative alla salvaguardia specifica contenuta nel presente titolo VI operano a maggiore specificazione, limitazione e tutela di quanto definito al Titolo IV per gli immobili segnalati o vincolati per i valori di cui ai precedenti punti 1) e 2) del presente articolo.

**Art. 45 Singoli edifici aventi valore storico, artistico, ambientale e documentario**

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

- a) Immobili di interesse storico-artistico dichiarati di interesse ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Per gli edifici di valore storico-artistico e per le loro aree di pertinenza soggette a decreto di vincolo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con riferimento alle prescrizioni integrative delle definizioni di cui agli artt. 14, 15, 16 e del precedente art. 26 delle presenti NTA. Le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originali del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti eventualmente presenti, senza aumento di capacità insediativa, ad eccezione di quella eventualmente conseguente al recupero dei sottotetti.

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.

Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto a) sono subordinati al preventivo rilascio dei pareri e delle autorizzazioni di cui all'art. 146 del d.lgs. 42/2004

- b) Immobili ed aree segnalati di interesse storico artistico e/o paesaggistico<sup>115</sup>

Per gli edifici di interesse storico-artistico, individuati autonomamente dal P.R.G.C. in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/1977 e s.m.i., sono ammessi interventi limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli artt. 14, 15 e 16, finalizzati al restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura

La ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A) è limitata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, sono ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti, alle prescrizioni dell'Ente tutore del vincolo e sono subordinati all'ottenimento del parere vincolante di cui alla LR 32/2008<sup>116</sup>.

- c) Immobili ed aree segnalati di valore documentario<sup>117</sup>

<sup>115</sup> *Insedimenti ed aree individuate ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 24 LR 56/77 e immobili di interesse storico artistico individuati dal PRG ai sensi del comma 4, lettera a) dell'art. 24 della LR 56/77 e smi*

<sup>116</sup> *parere vincolante di cui all'articolo 7 della legge regionale 1 dicembre 2008, n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"), ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004.*

<sup>117</sup> *immobili di interesse valore documentario individuati dal PRG ai sensi del comma 4, lettera b) dell'art. 24 della LR 56/77 e smi ("edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a")*

Per gli edifici di valore documentario individuati autonomamente dal P.R.G.C. in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/1977 e s.m.i., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli artt. 14, 15, 16 delle presenti N.T.A..

Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE.A e RE.B compreso il recupero degli spazi esistenti all'interno della sagoma edilizia (ingombro volumetrico significativo)<sup>118</sup> e, anche se non computati nel volume come definito dal Regolamento Edilizio, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni (con esclusione dell'incremento volumetrico "una tantum"). Dovranno essere qualificati gli elementi tipologici caratterizzanti le facciate verso spazi pubblici, le coperture, le scale, gli androni, o quegli elementi riconosciuti significativi in sede di progetto, con riferimento alle prescrizioni di cui al punto 7 dell'art. 26; 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.

Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, sono ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene. Dovranno essere adottate tipologie congruenti con il contesto segnalato ed uso di materiali e coerenti con la tradizione insediativa, nel rispetto dei caratteri di cui al punto 11 dell'art. 26.

All'interno della volumetria esistente è ammessa la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici di solaio ed il recupero dei sottotetti.

Il titolo abilitativo relativo ad interventi sugli immobili di cui al presente punto è subordinato all'ottenimento del parere vincolante di cui alla LR 32/2008<sup>119</sup>.

**2.** Ogni intervento edilizio riguardante gli edifici segnalati dal presente articolo dovrà essere effettuato utilizzando materiali e tecniche edilizie caratteristiche e/o riconducibili all'edificazione originaria dell'immobile. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni relative ai caratteri compositivi, tipologici e morfologici di cui al punto 11 dell'art. 26.

**3.** Per gli edifici di cui al presente articolo è richiesta, ad integrazione degli elaborati ordinari di progetto, una dettagliata descrizione fotografica della porzione di fabbricato e/o delle relative aree di pertinenza oggetto di intervento al fine di documentare lo stato di fatto. Per gli edifici di cui ai punti a), b) del comma 1, in caso di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è richiesto lo sviluppo di rilievo e progetto con definizione alla scala 1:50.

---

<sup>118</sup> Rif NTA art.4, comma 9bis

<sup>119</sup> Rif. comma 7, art 49, LR 56/77 (immobili ed aree di interesse documentario)

## Art. 46 Aree di interesse paesaggistico-ambientale

1. Le aree di interesse paesaggistico-ambientale di cui ai punti 2 e 5 del precedente art. 44, individuate dal P.R.G.C., sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di interventi diretti, con le specificazioni di cui ai successivi capoversi.

### a) Fasce dei corsi d'acqua

I corsi d'acqua Torrente Maira, Rio Freddo e Rio Caldo riconosciuti come "acque pubbliche" e le relative sponde per una fascia di profondità di 150 m. sono sottoposte a vincolo paesaggistico (aree c.d. "galasso"), ai sensi degli artt. 134 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrative e dovranno essere debitamente interpretate all'atto di puntuali provvedimenti sulla base di misurazioni dello stato dei luoghi da effettuare da parte del proponente.

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, ottenuto il benessere regionale (se non subdelegato) vincolante ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/04.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C., è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/04.

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 all'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/04.

Tutti gli interventi ammessi, anche quelli subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire l'accessibilità delle sponde garantendo la loro tutela e manutenzione.

### b) Usi civici

Il PRG riconosce le aree gravate da vincolo di uso civico, individuate nel 1934 e 1939 dagli specifici Decreti Commissariali.

Dette aree costituiscono demanio pubblico e l'uso di tali beni sono soggetti all'autorizzazione di cui alla L. 431/85 e del D.Lgs 42/04.

Su tali aree sono ammessi gli interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, previo accertamento della sussistenza del vincolo e dei titoli di proprietà fatta salva l'eventuale regolarizzazione degli stessi, in applicazione delle procedure di legge<sup>120</sup>

### c) Aree boscate

Gli elaborati cartografici allegati al PRGC e al Rapporto Ambientale indicano con grafia sintetica le principali aree boscate desunte con l'ausilio dei dati disponibili presso la banca dati della Regione Piemonte.

Si demanda alla fase di attuazione degli interventi ammessi la verifica puntuale sulla sussistenza delle aree a bosco con le seguenti precisazioni:

- L'individuazione delle aree boschive dipende, dallo stato dei luoghi<sup>121</sup> e non dalla classificazione catastale o dalle previsioni di PRGC.
- Le misure di compensazione previste dalle norme citate devono essere coerenti con l'autorizzazione paesaggistica<sup>122</sup>;

<sup>120</sup> L.R. 02.12.2009 n. 29- (Attribuzione di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici) e successiva "D.G.R. 5-2484 del 29.07.2011 n. 29 art. 10 (conciliazioni stragiudiziali)

<sup>121</sup> Ai sensi del Dlgs 227/01, art. 4; L.R. 4/09, artt. 3 e 19,

<sup>122</sup> Riferimento al Dlgs 42/04 art. 146



- Per i terreni in aree di vincolo idrogeologico interferiti dalle previsioni di Piano, le compensazioni della l.r. 45/89 (artt. 8 e 9) sono integrative e non sostitutive di quelle previste dalle norme paesaggistiche.
- Le compensazioni paesaggistico/ambientali sono integrative e non sostitutive di quelle previste dalle norme forestali citate.

Su dette aree 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, ecc.), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente.

I manufatti in progetto devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

d) Siti di Importanza Comunitaria

Il PRGC riporta con apposita simbologia lineare la delimitazione del Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) "IT 1160011 – Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira" come definito dal Sistema regionale delle Aree Protette ai sensi della Direttiva 92/43/CEE.

All'interno di tali siti (S.I.C.) è obbligatorio sottoporre a procedura di "Valutazione di Incidenza"<sup>123</sup>, i progetti di qualsiasi natura potenzialmente suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal S.I.C.

Sono da assoggettare a procedura di valutazione di incidenza anche gli interventi localizzati esternamente ai confini del S.I.C. qualora essi possano avere effetti sugli habitat e le specie in esso ospitati.

Fino all'approvazione del piano d'area adeguato al PPR, adottato in salvaguardia, sono cogenti le norme di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio, nel rispetto della legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.

e) Aree agricole di salvaguardia ambientale (sottozona EA/sa)

Il P.R.G.C. ha inteso classificare in tal modo le aree agricole che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiedono particolari forme di tutela ambientale (corridoi ecologici e faunistici) e di protezione delle visuali paesaggistiche.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolati dal precedente art. 40, comma 20. Per tali interventi l'ottenimento dei titoli abilitativi è subordinato al parere vincolante di cui alla LR 32/2008<sup>124</sup>.

f) Aree di interesse paesistico e paesaggistico

Le aree comprese negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., quali:

- il "viale monumentale" su corso Principi di Piemonte di cui al D.M. 26/05/1959 "nel tratto compreso tra il ponticello sulla bealera del mulino di San Giovanni e il lato sud della piazza Carlo Alberto" per una fascia marginale di venti metri misurata a sinistra e a destra misurata dalla'asse del viale stesso";

<sup>123</sup> Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della LR 19/09.

<sup>124</sup> parere vincolante di cui all'articolo 7 della legge regionale 1 dicembre 2008, n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"), ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004. Tale parere è richiesto per interventi che modifichino l'aspetto esteriore dell'immobile.

- l'area c.d. "galassino" di cui al D.M. 01/05/1985, inerente la zona delle cascine ex Savoia e del Parco del Castello di Racconigi;

sono sinteticamente riportate sulla cartografia di P.R.G.C..

Rientrano in tale fattispecie anche i tratti di viale Principi di Piemonte segnalati di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 24, primo comma della LR 56/77, come puntualmente riportati nella cartografia di Piano.

All'interno di tali aree sono ammessi gli interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, subordinatamente all'ottenimento dei pareri vincolanti di cui alla LR. 32/2008 e s.m.i..

g) Filari e alberi monumentali esistenti da tutelare / Filari in progetto da impiantare e/o integrare

Gli alberi di alto e medio fusto, di particolare valore ambientale, devono essere conservati; qualora risultino ammalati devono essere abbattuti e sostituiti. Sulle tavole grafiche P3 sono indicati con apposita simbologia ("filari e alberi monumentali esistenti da tutelare / filari in progetto da impiantare e/o integrare") i filari o le siepi che il Piano intende salvaguardare o recuperare. In particolare la segnalazione cartografica riguarda i tratti interessati da esigenze di integrazione o sostituzione di essenze esistenti o quelli per cui è richiesta la ricostruzione o il nuovo impianto. Lungo tali tratti è vietato l'abbattimento della vegetazione arborea ed arbustiva esistente e la coltivazione intensiva. In caso di attivazione di interventi di riassetto viabilistico o utilizzazione degli indici edificatori in aree interessate dalla presenza di "filari di valore ecologico e paesaggistico" se ne prescrive il mantenimento ed il completamento con il nuovo impianto di essenze compatibili con l'ambiente circostante.

g) Riconoscimento UNESCO: Residenze Sabaude

Le aree del Castello di Racconigi fanno parte del sito seriale UNESCO inserito nelle liste del patrimonio dell'umanità.

Il P.R.G.C. alla luce della comunicazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali delle delimitazioni del sito UNESCO, riporta le seguenti perimetrazioni in cartografia:

- Core zone (Limite della superficie del bene): ambito di carattere monumentale da salvaguardare
- Buffer zone (Perimetro della zona tampone): aree di corona della core zone

**Art. 47 Beni culturali di interesse archeologico e documentario, le zone archeologiche accertate il sistema dei canali irrigui, le cascate, gli ambiti di compensazione ambientale.**

1. Il P.R.G.C. segnala i seguenti beni o sistemi di beni che contribuiscono alla caratterizzazione del territorio comunale in considerazione della loro valenza culturale, paesaggistico/ambientale, documentaria:

- a) il sistema dei canali irrigui;
- b) le “ex-cascine Savoia” e le “cascine vecchie”;
- c) gli ambiti a rischio archeologico;
- d) aree di compensazione ambientale (Progetto Life e art 43quinquies).

2. Gli interventi edilizi attuati sui soprarichiamati beni ricompresi nei punti 1 e 2 del precedente art. 44, sono sottoposti alle seguenti disposizioni con le specificazioni di cui ai successivi capoversi.

- a) il sistema dei canali irrigui:

Il PRGC promuove la valorizzazione e il mantenimento del sistema dei canali irrigui. In caso di interventi di risistemazione che incidano a parziale modifica del loro tracciato sarà necessario garantire il ripristino della rete idrica superficiale (canali e fossi irrigui) a servizio dei fondi agricoli ed il rispetto delle distanze di cui al successivo art. 52.

- b) le “ex-cascine Savoia” e le “cascine vecchie”:

Sono strutture, puntualmente individuate negli elaborati AT2/2 – “Vincoli, limitazioni e valori: carta delle emergenze architettoniche ed ambientali” e AT3/3 – “Analisi del paesaggio e dei tessuti edificati: Carta delle polarità urbane e loro connessioni”, che caratterizzano il territorio comunale e rappresentano testimonianza dell’antico impianto agricolo a latifondo. Per tali organismi edilizi è prescritta la salvaguardia dei caratteri tradizionali di pregio architettonico e la tutela degli elementi che connotano l'ambiente naturale in cui sono inserite.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolati dal precedente art. 30 (sottozona BR.4/s e BR.4/t).

- c) gli “ambiti di interesse archeologico”:

Il P.R.G.C. segnala in cartografia gli “**ambiti di interesse archeologico**” ove nel corso degli anni si sono verificati affioramenti di reperti o rinvenimenti archeologici, che hanno permesso la determinazione delle aree di probabile interesse archeologico, suddivise in “ambiti a rischio archeologico” e ambiti di attenzione archeologica.

Sugli elaborati AT2/2a-b “Vincoli valori e limitazioni” sono riportate con apposita simbologia grafica le porzioni di territorio che, sulla base delle verifiche effettuate in fase di analisi<sup>125</sup>, sono state individuate come ambiti a rischio archeologico o come ambiti di attenzione archeologica<sup>126</sup>.

<sup>125</sup> Rif. Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni archeologici: nota prot. 7874 del 27.10.2008 (segnalazione dei siti e le aree del territorio comunale a rischio archeologico) e successivo aggiornamento con approfondimenti in data dicembre 2013

<sup>126</sup> Si segnala tuttavia che la posizione delle simbologie puntuali (asterischi) è da intendersi indicativa, in quanto si tratta di rinvenimenti avvenuti in passato, di cui non è nota la localizzazione (rif. parere MIBACT – Soprintendenza per i Beni archeologici del Piemonte, prot. 11314 cl 34.19.01/31.1 del 12/12/2014)

Tali aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva (Valutazione preventiva dell'Interesse Archeologico) per la presunta probabilità di ritrovamento di reperti e stratigrafie archeologiche.

Gli "ambiti a rischio archeologico" comprendono la zona A.1 (insediamenti urbani a carattere ambientale di formazione medioevale, centro storico) e le aree urbanistiche interne o esterne ai centri abitati indicate sulle tavole di indagine AT2/2a-b e su quelle di progetto (P3) con apposita simbologia.

Negli ambiti a rischio archeologico al fine di concordare le modalità di esecuzione, gli interventi che vadano ad intaccare lo stato del sottosuolo devono essere sottoposti, preventivamente alla presentazione della richiesta dei titoli abilitativi, all'esame della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

Negli ambiti di attenzione archeologica gli interventi che prevedono movimentazione terra per volumi superiori a 1.000 mc e profondità superiore a 1,5 m dal p.c., apertura di nuove cave, ecc. dovranno essere sottoposti, preventivamente alla presentazione della richiesta dei titoli abilitativi, all'esame della Soprintendenza Archeologica del Piemonte

Si ricordano inoltre gli adempimenti e le procedure previste dagli artt. 95 e 96 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i. (Codice dei Contratti) ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 28, comma 4<sup>127</sup>.

d) aree di compensazione ambientale (Progetto Life)

Il PRGC, con riferimento all'art. 43 quinquies delle NTA, individua i criteri per la localizzazione delle aree di compensazione ambientale.

Tra questi le tavole di PRG indicano con apposita simbologia puntuale alcuni ambiti preferenziali di possibile localizzazione di progetti specifici di valorizzazione e compensazione ambientale finalizzati alla rinaturalizzazione del territorio, anche attivando fondi statali e comunitari (Progetti Life). Tali interventi saranno localizzati prioritariamente su aree di proprietà pubblica e secondariamente su aree private qualora i proprietari ne facciano richiesta.

---

<sup>127</sup> Valutazione Preventiva di Interesse archeologico da applicarsi in fase di progettazione preliminare a tutte le opere pubbliche dell'intero territorio comunale, come meglio specificato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni archeologici: Circolare n. 10 prot. DG-ANT 6548 class. 340110/41 del 15/06/2012 relativa alla specificazione delle procedure di verifica preventiva di interesse archeologico.

## TITOLO VII

### VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE, VINCOLO IDROGEOLOGICO, RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

#### Art. 48 Il sistema della viabilità.

1. Le tavole di progetto P3 di cui all'art. 3 delle presenti NTA indicano i sedimi destinati a viabilità, distinguendoli nelle seguenti categorie:

- a) strade esistenti, indicate in bianco, cioè prive di simbologia grafica. Sono comprese in tale categoria 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 si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- c) strade in progetto propositive, delle quali la dimensione ed il tracciato hanno valore indicativo ma non prescrittivo in quanto la loro realizzazione non è prioritaria per il conseguimento degli obiettivi di pianificazione previsti dal P.R.G.C.; la loro realizzazione può essere attuata anche con differente soluzione individuata a seguito di più approfonditi studi effettuati in tempi successivi o in sede di redazione di SUE, nel rispetto dei loro punti di partenza e di arrivo;
- d) piste ciclabili, percorsi pedonali in progetto con tracciato proposto, il Piano indica con apposita simbologia grafica i tracciati individuati a carattere propositivo secondo le disposizioni di cui al precedente punto c).
- e) tracciato infrastrutture viarie programmate nel lungo periodo (P.T.C.P. art.3.12): il tracciato segnalato sulle tavole di PRGC ha carattere indicativo e potrà essere precisato in fase di maggiore definizione programmatico progettuale. Tale indicazione cartografica non rappresenta un vincolo all'esproprio ma è finalizzata a salvaguardare le aree libere che potranno essere interessate dal tracciato. In accordo alle disposizioni sovraordinate all'interno delle fasce di rispetto di tali tracciati è vietata la realizzazione di manufatti che possono pregiudicare la realizzabilità dell'opera infrastrutturale in essi prevista. Si prescrive che ogni intervento eventualmente interessante le aree così individuate in cartografia sia oggetto di preventiva autorizzazione, nulla osta, parere, da parte della Provincia di Cuneo

2. Le strade in progetto assumono dimensioni differenti della sezione al variare dell'importanza assunta dalla viabilità in progetto. Nel caso di strade o di tratti di strada esistenti, per le quali, nella cartografia di Piano, non sono indicate con apposita simbologia modifiche del tracciato o di allineamento, si deve far riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

3. Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto prescritti e proposti dovranno invece essere ritenuti prescrittivi il tracciato e gli allineamenti indicati in cartografia, nel rispetto dei requisiti dimensionali previsti dalle norme per la costruzione delle strade<sup>128</sup>.

---

<sup>128</sup> Rif. Decreto Ministeriale 5 novembre 2001, n. 6792 (S.O. n.5 alla G.U. n.3. del 4.1.02) Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade

In ogni caso per le viabilità pubbliche comunali e per quelle pubbliche poste all'interno dei SUE è richiesta una sezione carrabile minima pari a 6,5 m, in caso di interventi attuabili in particolari condizioni orografiche e di preesistenze saranno ammesse riduzioni della carreggiata a non meno di 5,50 m.

Per i marciapiedi dovrà essere prevista una dimensione minima pari 1,5 m;

Per le viabilità vicinali è richiesta una sezione carrabile minima pari a 6 m.

Nelle aree per insediamenti produttivi e terziari è richiesta una sezione minima di 10,50 m per le strade veicolari con carreggiata a due sensi di marcia, prevedendosi la realizzazione di una carreggiata, dell'ampiezza di m 7,50, e di un marciapiede per lato, dell'ampiezza di 1,50 m; per strade ad unico senso di marcia la sezione minima utile e la carreggiata sono stabilite, rispettivamente, in 6,00 m ed in 4,50 m;

In caso di strada a fondo cieco aventi sezione utile di carreggiata inferiore a m 12,00, nelle aree residenziali, ed a m 25,00, nelle aree per insediamenti produttivi, devono terminare con una piazzola in cui possa inserirsi un cerchio del diametro di m 15,00 nelle aree residenziali e di m 25,00 nelle aree per insediamenti produttivi

4. Per le viabilità private esistenti o di nuova costruzione da parte dei privati si richiama quanto previsto all'art. 57 del R.E. comunale.

5. I tracciati e gli allineamenti delle sedi stradali indicate dal P.R.G.C. possono subire in sede di progettazione esecutiva ragionevoli variazioni senza necessità di variante urbanistica, purché tali variazioni, conseguenti alla conoscenza dettagliata dei suoli propria di tale livello progettuale, siano contenute all'interno della fascia di rispetto. Analogamente all'interno delle fasce di rispetto sono possibili opere di adeguamento della sezione stradale, la realizzazione di golfi di fermata per gli autobus e la formazione di piste ciclopedonali.

La progettazione esecutiva dei tracciati stradali in aree agricole dovrà garantire il ripristino della rete idrica superficiale (canali e fossi irrigui), nonché l'accessibilità dei fondi in relazione alla aggregazione delle aziende agricole attive.

Conseguentemente alla modificazione del tracciato stradale di cui sopra le aree urbanistiche adiacenti possono subire ampliamenti o riduzioni formali e dimensionali, fino al ciglio stradale. Tutte le restanti prescrizioni urbanistiche (distanze, indici, fasce di rispetto) dovranno fare riferimento alla reale situazione determinatasi.

Lungo il tracciato della circonvallazione ovest dovranno essere previsti passaggi per la fauna, da realizzarsi sotto il sedime stradale e in prossimità dell'intersezione con il reticolo idrografico minore: Canale Brunotta e Scaricatore del Canale Brunotta.

6. In corrispondenza delle “strade in progetto prescritte” e delle “piste ciclabili e percorsi pedonali in progetto”, non è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi e di recinzioni. È data facoltà di realizzare recinzioni a confine del tracciato in progetto e sul sedime dello stesso, a condizione che le recinzioni siano completamente a giorno (paletti e rete), previa autorizzazione degli uffici comunali competenti e stipula di un atto di impegno da parte del richiedente allo smantellamento gratuito e a propria cura e spese al momento della realizzazione stradale delle parti di recinzione che eventualmente risultassero interferire con il cantiere stradale.

7. In corrispondenza delle “aree interessate dal progetto della Bretella ovest Borgo Macra” non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati affinché risulti mantenuto libero lo spazio necessario per la realizzazione della suddetta infrastruttura viaria.

8. Il P.R.G.C. individua nelle tavole di progetto i tracciati urbani ed extraurbani lungo i quali è prevista la realizzazione di percorsi ciclabili e ciclopedonali. Le piste ciclabili avranno tipologie,

dimensioni e caratteristiche conformi alla normativa vigente<sup>129</sup>. In sede di progettazione dovranno essere previste idonee aree di sosta ombreggiate con alberature di specie autoctona opportunamente intervallate.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere alla realizzazione diretta delle opere, previa acquisizione delle aree, o inserirle come opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente agli interventi di trasformazione e nuovo impianto. In tal caso le schede d'area ne precisano gli obblighi attuativi. La superficie dei percorsi ciclopedonali, qualora non compresa all'interno di aree a servizi pubblici, è assimilabile alle superfici per viabilità pubblica in progetto.

---

<sup>129</sup> Rif. D.M. 30/11/1999 n. 557 (“Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili”) articoli 6, 7 e 8

## **Art. 49 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, aree per la Protezione Civile.**

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

2. Sulle tavole di progetto è individuato con apposita simbologia puntuale, il limite dei centri abitati esistente<sup>130</sup>. Il P.R.G.C. individua inoltre il limite in progetto dei centri abitati, proposto sulla base dell'attuazione delle previsioni di P.R.G.C.. Le tavole di Piano riportano graficamente le fasce di rispetto stradali sulla base del limite in progetto dei centri abitati. Ad esclusione dei SUE, fino al recepimento ai sensi di legge della nuova delimitazione le fasce di rispetto stradali dovranno essere applicate al limite dei centri abitati vigente.

3. In merito alle fasce di rispetto, la cui posizione dovrà essere verificata in base all'effettivo rilievo dello stato di fatto o di progetto, si richiamano le seguenti disposizioni:

### A) Fasce di rispetto stradali

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il P.R.G.C. ha adottato la classificazione delle strade prevista dal D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i. così come applicato dai regolamenti attuativi vigenti.

Per l'intero territorio del Comune di Racconigi sono state individuate sulla cartografia di progetto (P3) le viabilità esistenti e in progetto, secondo la seguente classificazione:

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

In relazione alla localizzazione dei tratti viari sono previste le seguenti prescrizioni:

A.1 - Nel centro abitato, all'interno delle zone A.1, B.R.1 e BR.4 l'edificazione deve rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate nelle tavole P3 di progetto. Nella restante parte del centro abitato, in assenza di specifica indicazione grafica nelle tavole P3 di Progetto, la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a sostituzione edilizia e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza), dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale esistente o in progetto di 5 m., fatti salvi gli allineamenti precostituiti definiti ai sensi dell'art. 29 del R.E..

Nelle fasce di rispetto stradali non sono consentiti aggetti (balconi compresi) sporgenti oltre m. 0,90 dal filo di fabbricazione. Per la verifica dell'allineamento precostituito si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare e comunque compresa in un raggio di m. 100 e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

A.2 - Fuori dei Centri Abitati, nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.) e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.), le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a interventi di sostituzione edilizia o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

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

<sup>130</sup> Alla data di adozione del progetto preliminare determinato con DGC n. 306 del 10/09/2003 ai sensi del D.L. 285/1992.



Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto, ad eccezione della zona EA, le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di cui al comma precedente non possono essere inferiori a 10 m. per le strade di tipo C<sup>131</sup> e 5 m. per le strade di tipo F.

**A.3 - 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 m 3,00 dal ciglio stradale, per le strade sia di tipo C, sia di tipo F (con esclusione di quelle vicinali) in caso di recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo. Nel caso di recinzioni con tipologia "a giorno" (rete a maglia aperta, staccate etc..) che non superino 1 m di altezza, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, queste possono essere realizzate ad 1 m dal confine stradale<sup>123</sup>.

All'interno dei centri abitati, con esclusione delle zone A.1 e BR.1, salvo diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione o quando sia opportuno conservare allineamenti precostituiti, dovrà risultare arretrato dal confine stradale di almeno m. 1,00 per le aree residenziali di completamento, di nuovo impianto e per i nuclei rurali e m. 1,50 per le aree produttive. In caso di arretramento della recinzione dal ciglio stradale l'area privata esterna alla recinzione non potrà essere delimitata né con elementi fisici né con elementi vegetali, mantenuta libera e possibilmente a prato.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, è fatto divieto di nuove costruzioni<sup>132</sup> ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse le destinazioni meglio specificate al successivo art. 51.

All'interno di tali fasce possono essere ubicati inoltre impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi. Per gli edifici esistenti siti nelle fasce di rispetto o posti all'interno dei sedimi stradali in progetto si rimanda al successivo art. 51 delle NTA.

<b>Tabella esplicativa delle distanze ai sensi del Codice della Strada</b> (DPR n° 495 del 16/12/92)						
TIPO DI STRADA	Distanza dei nuovi edifici dai cigli stradali			Distanza dei muri di cinta dai cigli stradali		
	FUORI DAI CENTRI ABITATI	DENTRO I CENTRI ABITATI, escluse zone A.1 e BR.1	DENTRO I CENTRI ABITATI, nelle zone A.1 e BR.1	FUORI DAI CENTRI ABITATI	DENTRO I CENTRI ABITATI, escluse zone A.1 e BR.1	DENTRO I CENTRI ABITATI, nelle zone A.1 e BR.1
<b>TIPO C</b>	mt. 30**	mt. 10*	=	mt. 3 o allineamento esistente	mt. 1,0 - 1,5 o allineamento esistente	=
<b>TIPO F</b>	mt. 20**	mt. 5	allineamento esistente o prescritto	mt. 3 o allineamento esistente (***)	mt. 1,0 - 1,5 o allineamento esistente	mt. 1,0 o allineamento esistente
<b>TIPO F vicinali</b>	mt. 10	mt. 5	allineamento esistente o prescritto	mt. 3 o allineamento esistente (***)	mt. 1,0 - 1,5 o allineamento esistente	mt. 1,0 o allineamento esistente

(\*) Gli interventi di nuova edificazione o di completamento all'interno delle zone urbanistiche classificate di tipo "C" ai sensi del D.M. 1444/68 (CR.3, TR, CC) devono rispettare la distanza minima dal ciglio stradale di mt. 10, per le strade di larghezza superiore ai 15m e 7,5m per le strade di larghezza compresa tra 7m e 15m

(\*\*) Fascia riducibile a 10m per aree edificabili, salvo diverse indicazioni cartografiche

131 (\*\*\*) Fascia riducibile a 1 m nel rispetto di quanto disposto all'art. 26, commi 7 e 8 del Regolamento di Esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada *Ai sensi del Nuovo Codice della Strada ; D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)*

132 *Ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 27, comma 3.*

La tabella riportata schematizza l'applicazione delle disposizioni in merito al rispetto delle distanze di fabbricati e recinzioni dai cigli stradali per l'intero territorio comunale.

B) Fasce di rispetto ferroviarie

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 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia<sup>133</sup>.

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

C) Fasce di rispetto cimiteriali

La fascia di rispetto cimiteriale è stabilita in 200 mt dal muro di cinta della struttura cimiteriale, si richiamano i contenuti dell'art. 27 della LR 56/77.

Nella zona di rispetto del cimitero posto nel territorio comunale 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, oltretutto la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali. Possono inoltre essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

E' inoltre consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.

D) Pozzi e sorgenti collegati alla rete dell'acquedotto pubblico.

Il P.R.G.C. riporta sulle tavole P3 l'ubicazione dei pozzi di captazione potabile collegati alla rete dell'acquedotto pubblico. Per le aree di salvaguardia dei pozzi si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definite dalla normativa differenziati rispettivamente in corrispondenza della zona di tutela assoluta e alla zona di rispetto ristretta e allargata.

Per il pozzo dell'acquedotto comunale ubicato in via G. Leopardi valgono le distanze e le disposizioni di cui alla Determinazione della Regione Piemonte n. 226 del 17/04/2000 per la ridefinizione dell'area di salvaguardia.

Per il pozzo dell'acquedotto comunale ubicato in via Mafalda di Savoia valgono le distanze e le disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n 110-13694 del 23/03/92 per la ridefinizione dell'area di salvaguardia.

E) Impianti di depurazione pubblici e/o privati

Per gli impianti tecnologici di depurazione pubblici e/o privati è prevista una fascia di rispetto di almeno m 100<sup>134</sup>. Subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole degli enti competenti ed all'adozione di particolari soluzioni tecniche ed in relazione alle caratteristiche dell'impianto, le distanze tra fabbricati produttivi ed impianti di depurazione della stessa azienda potranno essere ridotte.

---

<sup>133</sup> Secondo i disposti dell'art. 49 e con le deroghe di cui all'art. 60, del D.P.R. 11/07/1980 n. 753; in merito alle relative fasce, per qualsivoglia tipologia di intervento deve farsi riferimento al Titolo III del citato D.P.R. 753/1980

<sup>134</sup> Riferimento: Deliberazione del Comitato Interministeriale del 04/02/1977

Rispetto ad edifici diversi sono ammesse riduzioni e/o deroghe alle fasce di rispetto solo in applicazione delle disposizioni normative di settore vigenti.

F) Aree per la Protezione Civile

Nel rispetto delle leggi vigenti il Comune di Racconigi è dotato del Piano per la Protezione Civile e il P.R.G.C. individua le aree nel rispetto delle zonizzazioni urbanistiche previste.

G) Elettrodotti

Ai fini della determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti aerei esistenti devono essere applicate le disposizioni previste dalla normativa vigente<sup>135</sup>.

Il PRGC indica sulle Tavole di progetto<sup>136</sup>, alla definizione della cartografia di Piano, il tracciato indicativo delle linee elettriche esistenti, il loro codice identificativo e le relative tensioni di esercizio.

Il Comune applica cautelativamente le seguenti fasce intese come distanze minime:

Tensione di esercizio (kV)	Fascia cautelare per la determinazione della DpA (m)
da 15 a 131	9
da 132 a 219	10
da 220 a 379	18
oltre 380	28

In fase di richiesta dei titoli abilitativi il Comune dovrà richiedere al gestore dell'elettrodotto l'estensione effettiva delle fasce di rispetto per il tratto di elettrodotto interessato ottemperando ai seguenti adempimenti:

- per gli interventi ricadenti in posizione esterna alla fascia cautelare per la determinazione della distanza di prima approssimazione (DpA) non occorre fare ulteriori verifiche;
- per gli interventi posti all'interno della fascia cautelare per la determinazione della distanza di prima approssimazione (DpA), in sede di istanza dei titoli abilitativi edilizi dovrà essere richiesta al gestore dell'elettrodotto la verifica delle distanze da rispettare in base alle caratteristiche della linea e alle destinazioni degli interventi in progetto.

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

4. In generale i lotti ricadenti all'interno di una qualsiasi fascia di rispetto mantengono la capacità edificatoria propria della zona urbanistica di riferimento ma risultano inedificabili, fatte salve le eventuali deroghe concesse dagli Enti competenti. Le corrispondenti capacità edificatorie potranno essere utilizzate in altre parti della zona urbanistica libere da vincoli.

Dalle cabine di trasformazione primaria (AT/MT) dovrà essere garantita in prima approssimazione una distanza minima di 14 metri da centro sbarre AT e di 7 metri da centro sbarre MT<sup>137</sup>, da determinarsi in sede di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico.

<sup>135</sup> Riferimento alla L 36 del 22 febbraio 2001, del D.M. 29/05/2008 e del D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003 e smi.

<sup>136</sup> Le tavole AT8 del PRGC riportano il tracciato delle linee dei principali elettrodotti indicandone la classificazione in base alla quale l'ente gestore ha individuato le DPA in funzione delle caratteristiche dei sostegni.

<sup>137</sup> Riferimento: ALLEGATO A "DPA per Linee AT e Cabine Primarie"- Enel Distribuzione SpA, Distanza di prima approssimazione (DPA), linee guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 (supporto tecnico all'applicazione del del § 5.1.3 (Procedimento semplificato: calcolo della distanza di prima approssimazione) dell'Allegato al DM 29 maggio 2008 (GU n. 156 del 5 luglio 2008)

Dalle cabine di trasformazione secondarie (MT/BT) dovrà essere garantita in prima approssimazione una distanza minima di 2,0<sup>138</sup> metri, da determinarsi in sede di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico.

---

*“Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti”  
oltre al rapporto CESI-ISMES A8021317 “Valutazione teorica e sperimentale della fascia di rispetto per  
cabine primarie”*

<sup>138</sup> *Riferimento: ALLEGATO B “DPA per Linee MT e Cabine Secondarie”- Enel Distribuzione SpA, Distanza di prima approssimazione (DPA), linee guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 (supporto tecnico all'applicazione del del § 5.1.3 (Procedimento semplificato: calcolo della distanza di prima approssimazione) dell'Allegato al DM 29 maggio 2008 (GU n. 156 del 5 luglio 2008) “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti”*

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

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

a) Distanze tra fabbricati e tra fabbricati e bassi fabbricati

- 1) E' richiesto il rispetto delle distanze tra fabbricati ai sensi del D.M. 1444/1968 e del Codice Civile con le seguenti precisazioni:
  - nelle zone A1 (IUA), BR.1 e BR.4 per gli interventi di RE (di tipo A, B e C), è ammessa la ricostruzione di fabbricati e la loro realizzazione a filo di spazi pubblici o di uso pubblico in deroga alla distanza di 10 m., nel rispetto delle distanze esistenti intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, invece per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione nelle stesse zone, la distanza minima tra fabbricati è di 3 m. prevista dal Codice Civile;
  - nelle zone di completamento e nuovo impianto è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, in caso di pareti cieche la distanza minima è di 5 m.;
  - nelle zone di nuovo impianto è prescritta tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore a 10 m.;
  - all'interno dei SUE, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori fino ad una riduzione massima non superiore ad 1/3 della distanza prevista;
  - è ammessa la costruzione in aderenza, previo consenso del confinante e qualora non si leda un diritto acquisito.
- 2) I bassi fabbricati (rif. art. 4, comma 7) dovranno rispettare le seguenti distanze:
  - distanza tra fabbricati e bassi fabbricati e tra bassi fabbricati: non deve essere inferiore a 3 m; è ammessa la costruzione in aderenza, qualora non si leda un diritto acquisito.
- 3) Confrontanze tra le costruzioni: si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis del Regolamento Edilizio vigente.

b) Distanze dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali. Si assumono le seguenti prescrizioni:

- 1) ad esclusione delle zone A.1, BR,1 e BR.4 per le quali si applicano le norme del Codice Civile, in tutte le altre zone è sempre prescritta tra i muri di fabbrica ed il confine di proprietà, la distanza minima pari alla metà dell'altezza in fronte dei fabbricati fermo restando la distanza minima di 5 m.;
- 2) la distanza del fabbricato dal confine di proprietà dovrà essere tale da garantire le distanze previste tra i fabbricati di cui al precedente punto a) quando sull'area confinante sia già presente un fabbricato con parete finestrata a distanza inferiore a 5 m.; in caso di interventi sui fabbricati esistenti fino alla Ristrutturazione edilizia, senza modificazione del fronte edilizio e delle aperture esistenti, è ammesso il mantenimento delle distanze in atto.
- 3) sono ammesse, con il consenso scritto sancito da idoneo vincolo legale registrato e trascritto della proprietà confinante, distanze dal confine di proprietà inferiori a quelle prescritte, per gli interventi di AE, RV, CO e NI, ma tali da rispettare le norme concernenti le distanze tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti;
- 4) nel caso in cui la proprietà dell'area contermine abbia già costruito a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza, in corrispondenza del solo spessore di manica esistente; spessori di manica maggiori potranno essere ammessi soltanto con il consenso scritto sancito da idoneo vincolo legale registrato e trascritto della proprietà confinante;

- 5) in presenza di accordo scritto sancito da idoneo vincolo legale registrato e trascritto, fabbricati interessanti diverse proprietà contigue possono essere costruiti contestualmente in aderenza sui confini dando luogo ad un unico fabbricato.
  - 6) è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati accessori sui confini del lotto di pertinenza oppure ad una distanza di almeno 3 m., distanze inferiori dovranno essere oggetto di accordo scritto sancito da vincolo legale registrato e trascritto.
- c) Distanze per piantagioni, scavi, muri, fossi, luci e vedute. Si dovrà fare riferimento alle norme specifiche del Codice Civile (Sezioni VI, VII e VII del Libro della Proprietà).

**Art. 51 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie.**

1. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, devono di norma essere destinate a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, esse possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la pubblica Amministrazione. Ogni intervento edilizio deve ottenere il parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e degli eventuali enti competenti.

2. Le suddette aree possono comunque essere utilizzate dagli aventi diritto, a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie;
- formazione di verde privato o consortile;
- impianti di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come autolavaggi, distributori di carburante e simili, in conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare la L.R. 31/05/2004 n. 14, la D.G.R. 20/12/2004 n. 57-14407 e l'art. 83 bis comma 17 della L. 06/08/2008 n. 133 e loro s.m.i., a cui si rimanda; per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti è ammessa la localizzazione di distributori di carburante e di attività connesse con le limitazioni di cui al successivo comma 5;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici, impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e le attrezzature per la erogazione di pubblici servizi (anche a carattere definitivo e non temporaneo).

3. Sugli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti "una tantum" di volume non superiori a quelli ammessi dalle norme (comunque inferiore al 20% del volume preesistente) di ogni singola area urbanistica agricola e residenziale esistenti nella fascia 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, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
- in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

4. Gli interventi ricadenti nelle aree comprese nelle fasce di rispetto relative ai tracciati ferroviari esistenti sono soggetti al rispetto dei vincoli di arretramento previsti dall'art. 27, comma 4, della L.R. 56/1977 e s.m.i., salvo deroghe concesse dagli Enti competenti. All'interno di tali fasce e su aree di sua proprietà l'ente ferroviario può costruire opere attinenti al servizio ferroviario stesso.

5. Nuovi impianti per la distribuzione del carburante ed impianti di autolavaggio, oltre a quelli già esistenti compresi in zona IC, possono essere realizzati in altre zone urbanistiche all'interno delle fasce di rispetto stradali e alle condizioni di cui al precedente art. 38.

## **Art. 52 Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione, vincolo idrogeologico.**

1. Per tutti i corsi d'acqua sono stabilite fasce di rispetto la cui ampiezza è differenziata in relazione alla classificazione ed allo stato di fatto del corso d'acqua.

2. Si ricorda che le competenze amministrative in ordine ai corsi d'acqua sono distribuite nel seguente modo:

- corsi d'acqua principali: Autorità di Bacino di Parma, A.I.P.O. (Agenzia Interregionale per il Po) e Direzione Difesa del Suolo della Regione Piemonte;
- corsi d'acqua minori, naturali ed artificiali, catastalmente individuati con doppio tratto continuo e quelli iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche: Direzione Opere Pubbliche della Regione Piemonte e Consorzi irrigui;
- impluvii, canali minori, linee di drenaggio, canali di irrigazione, ecc., individuati dallo strumento urbanistico (Allegati geologici) o indicati con doppio tratteggio e direzione di deflusso sulle carte catastali: Comune di appartenenza e Consorzi irrigui.

3. Le fasce di rispetto sono individuate dal P.R.G.C. rispetto all'involuppo dei corsi d'acqua nel loro reale sviluppo desunto dalle indagini di piano fondate sull'analisi morfologica e dello stato catastale al momento disponibile. L'esatto posizionamento della fascia dovrà essere verificato, a cura del proponente, in sede di richiesta di titolo abilitativo, in relazione all'effettiva posizione delle sponde del corso d'acqua:

a) Torrente Maira:

- si applicano le disposizioni normative previste dal PRGC e le prescrizioni normative di carattere geologico-tecnico di cui al successivo Titolo VIII che recepiscono quanto stabilito dall'Autorità di Bacino del Fiume Po per le Fasce Fluviali individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico P.A.I.;
- fascia di rispetto dalle sponde dei torrenti e dei canali (art. 29 L.R. 56/1977 e s.m.i.);
- fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 96 del T.U. sulle opere idrauliche R.D. 523/1904).

b) corsi d'acqua minori (acque pubbliche e demaniali)

Le relative fasce di rispetto, ridotte ai sensi del 2° comma, dell'art. 29 della L.R. 56/1977 e s.m.i., vengono differenziate secondo i diposti del 4° comma dello stesso art. 29 sulla base della perimetrazione degli abitati<sup>139</sup> riportata dal PRGC.

Territori interni al "centro abitato":

Per i corsi d'acqua non arginati ma regimati<sup>140</sup>, è richiesto il rispetto della distanza di 5 m., misurata dal margine esterno della sponda o dell'opera di contenimento per corsi d'acqua a portata controllata. Per i tratti attualmente intubati tale distanza è ridotta a 3 m. Tale normativa va applicata congiuntamente alle seguenti prescrizioni:

- divieto di intubare gli alvei;
- inedificabilità degli alvei lungo l'intero tratto, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, fermo restando la verifica di eventuali situazioni di pericolosità idraulica.;

Territori esterni al "centro abitato":

<sup>139</sup> Rif. L.R. 56/77, art. 12, comma 5bis, art. 81

<sup>140</sup> Canali che costituiscono rete di consorzio irriguo o mera rete funzionale all'irrigazione, fatta salva la dimostrata presenza di condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica.



Per i corsi d'acqua riconosciuti demaniali non arginati, sui territori esterni al "centro abitato", si applica una fascia ridotta pari a 10 m., pari a quella di cui al R.D. 523/1904.

	esterno al centro abitato		centro abitato	
	Non arginato	Arginato (dal piede esterno dell'argine)	Non arginato	Arginato
Torrente Maira	----	----	----	----
Corsi d'acqua minori	10 m	Il caso non sussiste	5 m se regimati (*)	3 m se intubati

(\*) Misurato dal margine esterno della sponda o dell'opera di contenimento per corsi d'acqua a portata controllata

Nelle suddette fasce di rispetto non è ammessa l'apertura di nuove cave mentre è consentito in fase transitoria l'esercizio di quelle esistenti; per quelle eventualmente esistenti è disposta la soppressione<sup>141</sup>, con adeguate misure per il recupero delle aree ai fini assegnati dal territorio in cui dette aree sono comprese; sono inoltre ammesse le utilizzazioni di cui al comma 3 dell'art. 27 L.R. 56/1977 e s.m.i. nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

c) Fascia di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904

Si richiamano le prescrizioni di cui al successivo Titolo VII, artt. 57 e 58..

4. In merito a tutta la diversa tipologia dei corsi d'acqua ed alle linee di drenaggio in genere, sia di origine naturale che dovuti all'attività antropica, è necessario garantire la loro manutenzione, al fine di mantenere efficiente la funzione idraulica. Nel contempo è doveroso richiamare ad un rispetto delle importanti funzioni paesaggistiche che tali elementi naturali svolgono e in tal senso si che le eventuali trasformazioni dovranno garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, evitando tagli se non con eventuale ripiantumazione che creano scopertura forestale del terreno, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;,"

5. Si segnala inoltre che non è ammesso in nessun caso il condizionamento delle linee di drenaggio mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

6. All'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sopra individuate le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno, (prive di parte cieca) così da non costituire un impedimento alla propagazione di eventuali acque di laminazione. Potranno essere realizzate recinzioni cieche solamente per motivate ragioni di decoro, in ambito produttivo, o in centro storico, valutando l'influenza del manufatto sulla propagazione di eventuali acque di laminazione nelle aree ad esso adiacenti. In caso di interventi in area interessata da fasce di rispetto di cui sopra e lungo i corsi d'acqua minori, dovranno essere previste opere volte alla rinaturalizzazione delle sponde quali ad esempio piantumazioni di filari, siepi, etc..

<sup>141</sup> ai sensi della L.R. 22/11/1978 n. 69 e smi.

7. Gli interventi posti in prossimità dei corsi d'acqua dovranno essere realizzati in modo tale da agevolare e/o migliorare le azioni manutentive del corso d'acqua da parte degli enti preposti. Quanto prescritto al presente comma potrà essere oggetto di convenzione in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

8. Vincolo idrogeologico

Sulle tavole di progetto P3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 istituito dal Corpo Forestale dello Stato a partire dal 4/7/1965 e dell'art. 5 del R.D. 13/02/1933 n. 215. Preliminarmente al rilascio di ogni titolo abilitativo in zona sottoposta al vincolo per scopi idrogeologici, dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale e la compatibilità con la L.R. 45/1989 e s.m.i..

### **Art. 53    Compatibilità degli Insediamenti a Rischio Industriale**

1. Con riferimento al D.M. 09.05.2001 “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio rilevante”, sulla base dei dati disponibili e noti al Comune di Racconigi si ritiene che all'interno del territorio comunale non siano presenti stabilimenti ed impianti soggetti ad articolo 6 ed articolo 8 del D. Lgs. 334/99 e s.m.i..

2. Il PRGC pur non prevedendo la compatibilità per l'installazione di nuovi insediamenti a rischio di incidente rilevante ne subordina l'eventualità agli adempimenti di cui art. 14 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i.

3. In tutte le aree a destinazione produttiva deve essere sempre prevista, nel caso di nuova costruzione che prevede l'insediamento di attività e/o di nuovo insediamento in strutture esistenti di attività diverse da quelle già presenti, la verifica relativa alle condizioni di rischio in termini di tipologia e quantità delle sostanze stoccate o di pericolosità intrinseca del processo produttivo in relazione ai parametri di cui al D.lgs 334/99 e s.m.i., evitando situazioni che comportino incremento delle condizioni di rischio.

## TITOLO VIII

### NORME E PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

#### Art. 54 Premessa

1. Relativamente ai vincoli ed alle eventuali limitazioni o condizioni di intervento di natura idrogeologica si richiamano oltre alle disposizioni di cui al presente Titolo VII, si richiamano integralmente gli elaborati costituenti ed allegati alla Relazione Geologico Tecnica.

In particolare assumono valore prescrittivo e costituiscono parte costitutiva ed integrante delle presenti Norme di Attuazione i seguenti elaborati:

- Elaborato G1-B: Norme di attuazione geologico-tecniche
- Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

2. Il Piano Regolatore è redatto secondo disposizioni regionali vigenti in materia idrogeologica<sup>142</sup>. In particolare la “Carta di Sintesi” (tavola G7) fornisce “ *il quadro dello stato del territorio sotto il profilo della sua pericolosità*”. La Carta di Sintesi individua le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica che sono definite ai sensi delle norme e delle circolari regionali vigenti.

Le Tavole di Piano P3/2a-e (*Planimetria di Progetto: Territorio – scala 1:5.000*) e P3/3a-e (*Planimetria di Progetto: Concentrico e nuclei rurali – scala 1:2.000*), ne riportano a titolo illustrativo una sintesi dei contenuti con simbologia semplificata; in ogni caso per l'esatta individuazione delle delimitazioni delle classi di rischio si fa riferimento alle indicazioni specifiche contenute nella “Carta di Sintesi”, la quale, anche in caso di contrasto, riveste carattere prevalente.

Per le prescrizioni e le limitazioni specifiche corrispondenti a ciascuna classe di rischio si fa riferimento ai successivi articoli e alle “Norme di attuazione tecnico-geologiche”.

3. A partire dalla data di entrata in vigore della nuova classificazione sismica dei comuni piemontesi, il territorio comunale di Racconigi rientra all'interno della “Zona 3”<sup>143</sup>.

---

<sup>142</sup> Rif. Circ. P.G.R. 08/05/1996 n.7/LAP, punto 4.5

<sup>143</sup> Rif. DGR 21/05/2014 n.65-7656 e DGR 19/01/2010 n.11-13058 in applicazione O.P.C.M. n. 3274/2003 e O.P.C.M. 3519/2006

## **Art. 55    Adempimenti in fase di progettazione**

1. Come necessaria premessa agli articoli che seguono si vuole innanzitutto sottolineare che il grado di affinamento degli studi geologici di PRGC, condotti alla scala dell'intero territorio comunale e basati su una raccolta di informazioni geomorfologiche, stratigrafiche ed idrogeologiche disponibili al momento della loro redazione, talora arealmente discontinue e qualitativamente poco omogenee, non può essere esaustivo ad una scala di maggiore dettaglio quale può essere quella del singolo intervento edificatorio o di urbanizzazione.

2. Quale norma di carattere generale si ricorda pertanto che, ai fini della definizione degli accertamenti da condurre alla scala del singolo lotto o comunque nel caso di nuova utilizzazione o trasformazione d'uso del territorio, il progettista degli interventi, ai sensi di legge e sotto la sua personale responsabilità professionale e legale, è tenuto a condurre tutti gli approfondimenti ritenuti opportuni e/o necessari per definire l'assetto locale del terreno su cui poggiare l'opera, non solo dal punto di vista geotecnico ma anche geologico, geomorfologico, idrogeologico ed idraulico.

3. Quale criterio generale da adottarsi per il rilascio del permesso di costruire, ogni intervento edilizio che implichi trasformazione e/o modificazione dell'uso del suolo dovrà ottemperare a quanto disposto dalle disposizioni vigenti (Norme tecniche per le costruzioni e la documentazione progettuale dovrà contenere gli elaborati di carattere geologico e geotecnico previsti dalla normativa vigente).

Tra gli interventi implicanti trasformazione e/o modificazione dell'uso del suolo sono esclusi in generale quelli sui fabbricati e manufatti esistenti che non comportino modificazioni dei carichi gravanti sulle opere di fondazione e/o che non incidano significativamente sull'assetto statico e sugli elementi strutturali degli edifici e/o non comportino alterazione dell'assetto morfologico dei terreni. Sono altresì esclusi gli interventi di sistemazione superficiale che non modifichino l'assetto geomorfologico dei terreni e della rete di drenaggio superficiale, la realizzazione di recinzioni e di opere di arredo in genere.

4. Si specifica che a partire dalla data di entrata in vigore della nuova classificazione sismica il territorio comunale di Racconigi rientra all'interno della "Zona 3" di cui alla DGR 19/01/2010 n.11-13058 ed alla DGR 21/05/2014 n.65-7656.

5. Per le modalità di intervento e gli adempimenti richiesti in sede di richiesta dei titoli abilitativi si richiamano le norme relative a ciascuna tipologia di vincolo riportate nei successivi corrispondenti articoli.

## **Art. 56 Criteri per la determinazione dell'aumento di carico antropico**

1. Per le definizioni di carico antropico ed in particolare per la determinazione dei limiti interpretativi del concetto di "modesto carico antropico" si rimanda a quanto contenuto, per le singole classi di pericolosità, all'art. 60 delle presenti NTA.

## **Art. 57 Vincoli di carattere idrogeologico e fasce di rispetto**

1. Il territorio comunale di Racconigi risulta interessato dai seguenti vincoli imposti da leggi statali e leggi regionali:

- L.R. n.45/89, riguardante l'applicazione del vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 n.3267. Il territorio vincolato comprende una fascia a ridosso del Maira a valle del ponte di via Regina Margherita.
- D.P.C.M. 24/05/2001 "Approvazione del Piano Stralcio per la difesa del suolo dal rischio idrogeologico ed idraulico" e s.m.i.. Interessa l'ambito fluviale del Torrente Maira.

### **2. Fasce di rispetto sui corsi d'acqua ai sensi del r.d. 523/1904**

Per i corsi d'acqua demaniali appartenenti alla rete idrografica minore valgono le norme dettate dal Regio Decreto 523/1904, che prevede una fascia di rispetto assoluto di 10 m misurati dal bordo superiore della scarpata che delimita il corso d'acqua, per ogni lato, rispetto sia ai corsi d'acqua principali che a quelli secondari, anche in conformità all'art.29 della L.56/77, in riferimento alle caratteristiche di pericolosità idraulica del territorio.

In particolare, al fine di individuare una fascia di inedificabilità si è ritenuto corretto applicare tale normativa anche nel caso delle aste demaniali appartenenti alla rete idrografica minore, trattandosi di canali o corsi d'acqua minori che hanno una portata massima regolata da paratie, sovente coperti, e che pertanto, in normali condizioni, non possono dare luogo a tracimazioni significative o possono al massimo, nel caso di malfunzionamenti, generare fenomeni di modesto allagamento caratteristici di una Classe II, con possibile coinvolgimento di settori geometricamente totalmente indefinibili vista la conformazione pianeggiante del territorio.

Lungo il Maira la stessa fascia di rispetto assoluto di 10 m dovrà essere rispettata anche sul lato esterno degli argini, misurata dal piede del rilevato e delle opere accessorie. Si sottolinea che tale vincolo non ha una valenza prettamente idraulica, in quanto non rappresenta un limite fisico di possibile esondazione, ma piuttosto costituisce una fascia di salvaguardia di significato principalmente urbanistico-amministrativo ed ambientale.

All'interno di tali ambiti è vietata ogni nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi volti alla loro conservazione, fino alla ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

Tale fascia di rispetto assoluto è stata applicata ai corsi d'acqua individuati con la doppia linea continua sulla mappa catastale.

L'esatto posizionamento dell'alveo, e conseguentemente della relativa fascia, dovrà essere verificato dal proponente dell'intervento edificatorio in sede di richiesta di titolo abilitativo in relazione alla effettiva posizione delle sponde.

Nei tratti che attraversano settori già edificati o comunque urbanizzati appare ragionevole applicare una fascia di rispetto di 5 metri per ogni lato lungo i tratti a cielo aperto e di 3 metri lungo i tratti coperti o tombinaticombinati, ai sensi della Circ. n.14/LAP/PET del 08/10/1998. La proposta di riduzione a 5 o 3

metri all'interno degli ambiti urbanizzati, lungo tratti dove l'edificazione è estremamente prossima se non addirittura a ridosso delle sponde, appare giustificata dalla necessità di garantire, ove possibile, un passaggio ai mezzi per la manutenzione dei corsi d'acqua. Tale riduzione non necessita di verifiche idrauliche specifiche, in quanto si tratta di canali o corsi d'acqua minori che hanno una portata regolata.

In caso di malfunzionamenti in grado di innescare fenomeni di tracimazione o (lungo i tratti coperti) risalita attraverso i tombini esistenti, l'eventuale conseguente allagamento del settore circostante appare comunque totalmente imprevedibile per quanto concerne la direzione e l'estensione di propagazione. Come già detto, si tratta pertanto di fasce di rispetto che non hanno un significato di pericolosità idraulica specifica.

## **Art. 58 Prescrizioni generali sui corsi d'acqua**

### **1. Criteri generali di intervento sui corsi d'acqua**

Sulla base delle norme vigenti in materia, si evidenziano i seguenti criteri generali di indirizzo, che dovranno essere recepiti diventando parte integrante delle Norme di Attuazione del PRGC:

- le opere di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, previa idonea analisi idraulica di un tratto d'alveo significativo nelle condizioni di progetto
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi
- nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione del territorio deve essere favorita la limitazione delle aree impermeabili

### **2. Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica**

Gli interventi di manutenzione da eseguirsi nell'ambito fluviale e delle opere idrauliche devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio.

Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi riparali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportino l'asportazione di materiale dall'alveo devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24/07/1998.

### **3. Opere di attraversamento**

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete, interessanti il reticolo idrografico oggetto di delimitazione delle fasce fluviali del P.A.I., nel caso specifico il Torrente Maira, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino<sup>144</sup>.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua minori, dovranno essere eseguite opportune verifiche idrauliche, che dovranno accompagnare la documentazione progettuale.

---

<sup>144</sup> Rif. Autorità di Bacino, deliberazione 11/05/1999 n.2/99



**Art. 59 Fasce fluviali – P.A.I.**

1. L'Autorità di Bacino del Fiume Po con D.P.C.M. 24/07/1998 ha approvato il “Piano Stralcio delle Fasce Fluviali” riguardante il bacino idrografico del Fiume Po e dei suoi affluenti, ed ha approvato il “Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Po – P.A.I.” con D.P.C.M. 24/05/2001.<sup>145</sup>

2. Il P.A.I., che ha acquisito gli elementi di pianificazione del P.S.F.F, definisce le proprie scelte di delimitazione delle fasce di pertinenza fluviale con l'intento di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni alluvionali, il ripristino, la riqualificazione e la tutela delle caratteristiche del territorio e della risorsa idrica, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e dei consolidamento dei terreni.

3. Il Piano individua tre diverse fasce fluviali:

- a) Fascia di deflusso della piena (FASCIA A): *costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento (acque ad elevata energia), ...ovvero... dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.* In tale fascia defluisce almeno l'80% della portata della piena di riferimento.
- b) Fascia di esondazione (FASCIA B): *esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento (acque a energia medio-bassa)... Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato “**limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C**”, le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità del tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta.* La velocità della corrente è minore o uguale a 0,4 m/s. L'accumulo temporaneo in tale fascia di parte del volume di piena si esplica con la laminazione dell'onda di piena e conseguente riduzione delle portate al colmo. Il limite di questa fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno o quelle artificiali delle opere idrauliche, esistenti o programmate, di controllo delle inondazioni sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento.
- c) Area di inondazione per piena catastrofica (FASCIA C): *costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento.*

4. Come piena di riferimento è stata assunta quella con tempo di ritorno (Tr) pari a 200 anni per le fasce A e B; per la Fascia C è stata assunta come riferimento o la massima piena storicamente registrata, se corrisponde ad un tempo di ritorno superiore a 200 anni, o in assenza di essa la piena con Tr = 500 anni.

5. Si segnala che con Deliberazione n.8/2007, ai sensi dell'art.28 comma 1 delle Norme d'Attuazione del P.A.I., il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, in data 19/07/2007, ha formalizzato la presa d'atto del collaudo tecnico delle opere idrauliche programmate per la

---

<sup>145</sup> *Esso è redatto ai sensi del comma 6-ter dell'art.17 della Legge 18/05/1989 n.183, come modificato dall'art.12 della Legge n.493/93*

difesa del territorio a monte del ponte sul Maira a Racconigi, originariamente previste con il segno grafico del limite di progetto tra la Fascia B e C nella versione adottata con D.P.C.M. 24/05/2001.

6. Sono pertanto state ridefinite per l'area di interesse le perimetrazioni delle Fasce Fluviali a seguito della realizzazione delle opere di protezione, modificando in particolare il tracciato della Fascia B ed estendendo maggiormente il limite della Fascia C.

7. In particolare si è fatto corrispondere il nuovo limite della Fascia B all'opera di difesa nel suo reale sviluppo, conformemente a quanto disposto dall'art.28 dell'elaborato 7 del P.A.I., mentre la Fascia C è stata ampliata in sponda sinistra.

#### 8. Fascia A – fascia di deflusso della piena ordinaria

Nella Fascia A il P.A.I. persegue l'obiettivo di *garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra*".

All'interno della Fascia A gli interventi vietati o consentiti sono esplicitati dall'art.29 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I. e s.m.i., cui si rimanda integralmente per l'individuazione dei criteri per l'utilizzo del territorio.

Puramente a titolo indicativo e non esaustivo, nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 03/04/2006 n.152;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue;
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Puramente a titolo indicativo e non esaustivo, nella Fascia A sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;

- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito dal D.Lgs. 03/04/2006 n.152;
- j) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 03/04/2006 n.152 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito;
- k) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Inoltre, il punto 3 dell'art.39 delle Norme di Attuazione del P.A.I. stabilisce che *nei territori della Fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art.31 lett. (a), (b), (c) della L. 05 agosto 1978 n°457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.*

#### **9. Fascia B – fascia di esondazione**

Nella Fascia B il P.A.I. persegue l'obiettivo di *mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.*

All'interno della Fascia B gli interventi vietati o consentiti sono esplicitati dall'art.30 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I. e s.m.i., cui si rimanda integralmente per l'individuazione dei criteri per l'utilizzo del territorio.

Puramente a titolo indicativo e non esaustivo, nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 03/04/2006 n.152;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Puramente a titolo indicativo e non esaustivo, nella Fascia B, oltre agli interventi consentiti di cui alla Fascia A, sono consentiti:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto

- dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino;
  - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
  - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni;
  - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Inoltre, il punto 4 dell'art.39 delle Norme di Attuazione del P.A.I. stabilisce che *nei territori della Fascia B sono inoltre esclusivamente consentite:*

- a) *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;*
- b) *interventi di ristrutturazione edilizia, 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*
- c) *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.*

#### **10. Fascia B di progetto**

Nel territorio comunale di Racconigi, in destra e sinistra idrografica del Maira, il P.A.I. adottato con D.P.C.M. 24/05/2001 ha individuato dei limiti di progetto della Fascia B, indicando la necessità di interventi di protezione idraulica per l'eliminazione o minimizzazione del rischio e la conseguente possibilità di fruizione urbanistica delle aree retrostanti in Fascia C.

La procedura di presa d'atto del collaudo delle opere stesse da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino di cui all'art.28 del P.A.I., da cui discende la variante automatica di trasformazione della Fascia B di progetto, è stata definita attraverso il Regolamento Attuativo approvato ai sensi dell'art.44, comma 1 delle NTd'A del P.A.I.: "Adempimenti necessari ai fini dell'adozione della deliberazione di presa d'atto del collaudo delle opere programmate per la difesa del territorio e indicate con il segno grafico denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", allegato alla Delib. 05/04/2006 n.11/2006.

Ai fini della utilizzazione urbanistica di tali aree, fatto salvo quanto ricadente nelle aree RME / B-Pr di cui si tratta a parte, la realizzazione delle difese spondali si configura quale intervento strutturale di riassetto del territorio, per cui una volta ottemperato a quanto previsto nel regolamento attuativo, nulla osta per quanto concerne l'attuazione delle previsioni urbanistiche, nel rispetto di quanto esposto nei

capitoli seguenti a proposito delle discipline cui attenersi nell'utilizzazione di aree appartenenti alle classi di pericolosità individuate nel presente studio.

Nel caso specifico, con Deliberazione n.8/2007, ai sensi dell'art.28 comma 1 delle Norme d'Attuazione del P.A.I., il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, in data 19/07/2007, ha formalizzato la presa d'atto del collaudo tecnico delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio a monte del ponte sul Maira a Racconigi, originariamente previste con il segno grafico del limite di progetto tra la Fascia B e C nella versione adottata con D.P.C.M. 24/05/2001.

#### **11. Fascia C – area di inondazione per piena catastrofica**

Nella Fascia B il P.A.I. persegue l'obiettivo di *integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992 n°225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.*

Secondo quanto stabilito al punto 4 dell'art.31 delle Norme di Attuazione del P.A.I., per i territori ricadenti in Fascia C, *competete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti.*

Nei territori della fascia C retrostanti il "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", in via transitoria e fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate sono validi gli articoli di norma relativi alla Fascia B, anche sulla base degli indirizzi emanati dalla Regione ai sensi dell'art.4 - comma 3 del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Una volta completata la procedura di presa d'atto di cui all'art.28, definita attraverso il Regolamento Attuativo approvato ai sensi dell'art.44, comma 1 delle NdA del P.A.I.: "Adempimenti necessari ai fini dell'adozione della deliberazione di presa d'atto del collaudo delle opere programmate per la difesa del territorio e indicate con il segno grafico denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", allegato alla Delib. 05/04/2006 n.11/2006, saranno consentiti tutti gli interventi così come previsto e descritto nelle relative sottoclassi di appartenenza.

#### **12. Zone B-Pr**

Nel territorio comunale, in destra idrografica del Maira in corrispondenza ed a ridosso del margine ovest del concentrico di Racconigi, sono state identificate nel PS 267 – Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato – due aree RME / B-Pr, di cui al Titolo IV delle NdA del P.A.I..

Ai fini della messa in sicurezza di tali aree, corrispondenti a settori urbanizzati residenziali e produttivi, a cura dell'AIPO sono stati realizzati (novembre 2003) e collaudati (16/09/2005) interventi di protezione consistenti in arginature continue, finalizzati alla soluzione e/o minimizzazione delle problematiche connesse all'inondabilità delle aree di interesse, come previsto nel PSFF.

Il tracciato dell'argine si è discostato lievemente dal limite di progetto della Fascia B per ragioni emerse in fase esecutiva.

Ai fini di una possibile rimozione o riduzione del vincolo imposto dalla presenza delle aree RME, e della loro eventuale ed ulteriore utilizzazione urbanistica, è stato predisposto uno specifico studio idraulico, finalizzato alla valutazione dell'avvenuta eliminazione o minimizzazione del rischio a seguito della realizzazione delle opere di protezione, come previsto dal Titolo IV delle NdA del P.A.I.

Per quanto concerne i risultati di tali verifiche idrauliche, che hanno condotto alla eliminazione della perimetrazione di rischio molto elevato, si rimanda integralmente a tali elaborati, acquisiti nell'ambito del presente studio geologico (Elaborato I3 e Tavole I4-I5-I6).

Si sottolinea che da tali verifiche è emerso che nel tratto di arginatura posta a ridosso dell'area RME – tratto cittadino in destra Maira – il franco idraulico è di 51 centimetri, con l'assunzione di parametri idraulici caratteristici di sezioni d'alveo in ottimali condizioni di manutenzione, assimilabili allo stato dei

luoghi al momento del rilievo effettuato all'inizio del 2008. Tale valutazione idraulica, sebbene indichi una riduzione del livello di rischio per il settore retrostante l'opera di difesa nelle attuali condizioni d'alveo, conduce a prestare la massima attenzione all'azione di monitoraggio che dovrà essere condotta nel tempo al fine di individuare eventuali mutate condizioni di deflusso.

A questo proposito a fine testo si allega la "SCHEDA PER IL MONITORAGGIO DELLE SEZIONI D'ALVEO", appositamente predisposta per questa azione di controllo.

Sulla base di quanto sopra indicato si specifica che le aree RME / B-Pr si sono estinte come previsto dall'art.54 del PAI, a seguito del completamento delle verifiche idrauliche eseguite e della relativa Presa d'Atto ai sensi dell'art.28 del PAI..

Con la riduzione del livello di rischio, e conseguente estinzione delle aree RME / B-Pr, possono essere attuate le previsioni urbanistiche nelle aree poste a tergo delle difese, nel rispetto di quanto esposto nei capitoli seguenti a proposito delle discipline cui attenersi nell'utilizzazione delle aree appartenenti alle classi di pericolosità individuate.

Si specifica che con Determina Dirigenziale n.640 del 22/06/2015 è stato approvato il progetto definitivo relativo ai "Lavori di completamento delle opere di difesa idraulica del torrente Maira (CN) in comune di Racconigi – CN-E- 1183", previsto dall'Ordinanza Commissariale n.7/DA1400 – 1.2.6 del 15/09/2008 e finanziato con Fondi dell'O.P.C.M. 3683 del 13/06/2008.

## Art. 60 Classi di pericolosità e prescrizioni

1. Quale criterio generale da adottarsi per il rilascio del permesso di costruire, si richiamano le indicazioni di cui al precedente articolo 55.

2. Si specifica che il territorio comunale di Racconigi rientra all'interno della "Zona sismica 3" di cui all'allegato A alla DGR 21/05/2014 n.65-7656.

Al fine di specificare gli interventi ammissibili nelle aree soggette a pericolosità sono state predisposte le seguenti specificazioni sul concetto di "aumento di carico antropico", in particolare costituisce incremento di carico antropico:

- ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art.21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
- ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale (interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 30 mq senza incremento in pianta della sagoma edilizia esistente) e/o in ampliamenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
- gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09
- gli interventi urbanistico edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi.

Di seguito vengono illustrate le caratteristiche salienti delle classi di pericolosità geomorfologica e d'idoneità all'utilizzazione urbanistica e per ognuna di esse vengono fornite le specifiche prescrizioni.

### 3. Classe II

All'interno dell'ambito della CLASSE II, suddivisa in **CLASSE IIA**, **CLASSE IIB** e **CLASSE IIC**, rientrano le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate ai criteri di cui al *D.M. 14/01/2008* e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Per ognuna delle CLASSI II vengono di seguito fornite le prescrizioni specifiche.

### 4. Classe IIA

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere determinate oltre che dalle condizioni di superficialità della falda acquifera, anche dal ristagno e/o scorrimento di acque di ruscellamento provenienti dal reticolo idrografico minore, in concomitanza con il verificarsi di eventi pluviometrici di particolare intensità e/o durata.

Laddove il dislivello computato tra il piano campagna ed il livello massimo di escursione della superficie piezometrica della falda superficiale risulti inferiore e/o uguale ad 1 m, dovranno predisporre adeguati accorgimenti tecnici (adozione di fondazioni a platea, impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con

annesso impianto di smaltimento acque, uso di additivi impermeabilizzanti in grado di conferire al calcestruzzo elevate caratteristiche di resistenza e di protezione dall'alterazione chimica, etc.).

La progettazione degli interventi edilizi che implicino trasformazione e/o modificazione dell'uso del suolo dovrà prevedere la realizzazione di un idoneo sistema di drenaggio delle acque superficiali tale da impedire l'accumulo ed il ristagno delle acque di ruscellamento, favorendo altresì soluzioni progettuali finalizzate a limitare le aree impermeabili

I nuovi interventi edificatori dovranno essere realizzati in posizione rilevata rispetto alle aree potenzialmente allagabili, con una quota di imposta dello zero edilizio posta almeno a +40 cm rispetto al p.c. (tirante d'acqua massimo atteso e caratteristico per la Classe II ai sensi della Circ. 7/LAP); in alternativa la misura di sopraelevazione potrà essere ridotta, in adeguamento alla situazione locale, verificando nel dettaglio la reale conformazione delle aree allagabili, attraverso un'indagine geomorfologico-topografica della zona di intervento.

Nei lotti morfologicamente depressi notoriamente soggetti a modesti fenomeni di allagamento, delimitati da aree completamente urbanizzate e poste ad una quota di sicurezza idraulica, la quota di edificazione dovrà essere raccordata alla quota dei lotti edificati limitrofi.

Per gli interventi di completamento edilizio all'interno di contesti già urbanizzati, qualora la sopraelevazione dello zero edilizio non sia attuabile, perché comportante squilibri dal punto di vista urbanistico-architettonico, si dovranno valutare soluzioni ed interventi alternativi di mitigazione, da definirsi alla scala del singolo intervento (ad es. portoni a tenuta stagna, pozzetti con pompe autoinnescanti, etc.).

Negli edifici esistenti, ai piani interrati e seminterrati non saranno consentiti cambi di destinazione d'uso che prevedano un utilizzo abitativo permanente o comunque la presenza continua e prolungata di persone.

Non è consentita la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati ad uso abitativo o che comunque prevedano la presenza continua o prolungata di persone.

La realizzazione di locali interrati accessori (autorimesse, centrali tecnologiche, cantine, locali adibiti a deposito, etc.), anche se non comportanti una presenza continua o prolungata di persone, come regola generale, non è ammessa. Laddove il progettista intenda operare in deroga a tale prescrizione di carattere generale, è tenuto a produrre a propria cura e spese, e sotto la propria responsabilità professionale e legale, idonea documentazione tecnica asseverata che tenga comunque conto delle indicazioni delle indagini geologiche di PRGC. Tale perizia asseverata solleverà l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in merito a danni da imputare ad errate valutazioni del progettista. La realizzazione di detti locali può essere ammessa solo subordinatamente alla predisposizione degli adeguati accorgimenti tecnici previsti per contrastare la presenza della falda acquifera superficiale oltre che degli interventi di protezione dal potenziale rischio di esondazione (ingressi rivolti verso il lato opposto rispetto alla direzione di provenienza dei deflussi, etc.), che dovranno essere individuati dal progettista ed esplicitati attraverso idonea documentazione già al momento della presentazione della domanda di permesso a costruire.

## 5. Classe IIb

Porzioni di territorio esterne al limite delle aree inondabili per  $Tr = 200$  anni, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere determinate oltre che dalle condizioni di superficialità della falda acquifera, anche dell'eventualità che si verifichino fenomeni di alluvionamento da parte del Torrente Maira (ipotesi basata sui risultati delle verifiche idrauliche realizzate nell'ambito del "Programma Generale di Gestione dei Sedimenti" del Torrente Maira dal Politecnico di Torino – CESMO, 2010).



Laddove il dislivello computato tra il piano campagna ed il livello massimo di escursione della superficie piezometrica della falda superficiale risulti inferiore e/o uguale ad 1 m, dovranno predisporci adeguati accorgimenti tecnici (adozione di fondazioni a platea, impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque, uso di additivi impermeabilizzanti in grado di conferire al calcestruzzo elevate caratteristiche di resistenza e di protezione dall'alterazione chimica, etc.).

La progettazione degli interventi edilizi che implicino trasformazione e/o modificazione dell'uso del suolo dovrà prevedere la realizzazione di un idoneo sistema di drenaggio delle acque superficiali tale da impedire l'accumulo ed il ristagno delle acque di ruscellamento, favorendo altresì soluzioni progettuali finalizzate a limitare le aree impermeabili.

È consentita l'edificazione di nuovi fabbricati con la precisazione che, rimanendo vietata la realizzazione di autorimesse e locali con destinazione abitativa ai piani interrati, il piano di calpestio del primo piano f.t. dei fabbricati di nuova costruzione e di quelli oggetto di interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, dovrà essere posto ad almeno +40 cm rispetto al p.c. attuale.

Per gli interventi di completamento edilizio all'interno di contesti già urbanizzati, qualora la sopraelevazione dello zero edilizio non sia attuabile, perché comportante squilibri dal punto di vista urbanistico-architettonico, si dovranno valutare soluzioni ed interventi alternativi di mitigazione, da definirsi alla scala del singolo intervento (ad es. portoni a tenuta stagna, pozzetti con pompe autoinnescanti, etc.).

Negli edifici esistenti, ai piani interrati e seminterrati non saranno consentiti cambi di destinazione d'uso che prevedano un utilizzo abitativo permanente o comunque la presenza continua e prolungata di persone.

Non è consentita la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati ad uso abitativo o che comunque prevedano la presenza continua o prolungata di persone.

La realizzazione di locali interrati accessori (autorimesse, centrali tecnologiche, cantine, locali adibiti a deposito, etc.), anche se non comportanti una presenza continua o prolungata di persone, come regola generale, non è ammessa. Laddove il progettista intenda operare in deroga a tale prescrizione di carattere generale, è tenuto a produrre a propria cura e spese, e sotto la propria responsabilità professionale e legale, idonea documentazione tecnica asseverata che tenga comunque conto delle indicazioni delle indagini geologiche di PRGC. Tale perizia asseverata solleverà l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in merito a danni da imputare ad errate valutazioni del progettista. La realizzazione di detti locali può essere ammessa solo subordinatamente alla predisposizione degli adeguati accorgimenti tecnici previsti per contrastare la presenza della falda acquifera superficiale oltre che degli interventi di protezione dal potenziale rischio di esondazione (ingressi rivolti verso il lato opposto rispetto alla direzione di provenienza dei deflussi, etc.), che dovranno essere individuati dal progettista ed esplicitati attraverso idonea documentazione già al momento della presentazione della domanda di permesso a costruire.

## 6. Classe IIc

Ambiti del concentrico sottoposti a tutela delle opere di arginatura, nei quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere determinate oltre che dalle condizioni di superficialità della falda acquifera, anche dal rischio residuo derivante da eventuali fenomeni di alluvionamento da parte del T. Maira, per i quali si ritiene cautelativamente corretto mantenere prescrizioni tecniche vincolanti.

Laddove il dislivello computato tra il piano campagna ed il livello massimo di escursione della superficie piezometrica della falda superficiale risulti inferiore e/o uguale ad 1 m, dovranno predisporci adeguati accorgimenti tecnici (adozione di fondazioni a platea, impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con

annesso impianto di smaltimento acque, uso di additivi impermeabilizzanti in grado di conferire al calcestruzzo elevate caratteristiche di resistenza e di protezione dall'alterazione chimica, etc.).

La progettazione degli interventi edilizi che implicino trasformazione e/o modificazione dell'uso del suolo dovrà prevedere la realizzazione di un idoneo sistema di drenaggio delle acque superficiali tale da impedire l'accumulo ed il ristagno delle acque di ruscellamento, favorendo altresì soluzioni progettuali finalizzate a limitare le aree impermeabili

È consentita l'edificazione di nuovi fabbricati con la precisazione che, rimanendo vietata la realizzazione di autorimesse e locali con destinazione abitativa ai piani interrati, il piano di calpestio del primo piano f.t. dei fabbricati di nuova costruzione e di quelli oggetto di interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, dovrà essere sopraelevato ad una quota di sicurezza tale per cui lo zero edilizio risulti posto ad una quota non inferiore a  $-0,40$  m rispetto a quella della piena di riferimento, rimanendo comunque prescritta l'obbligatorietà di innalzamento dello zero edilizio medesimo ad almeno  $+40$  cm rispetto al p.c. attuale. La quota idrometrica, desumibile dai risultati ottenuti dalle verifiche idrauliche realizzate dallo Studio Polithema nel 2008<sup>146</sup>, dovrà essere pertinente all'area oggetto d'intervento e la quota altimetrica dell'area medesima dovrà essere desunta dal piano quotato utilizzato ai fini delle verifiche sopra citate (TAVOLA I4<sup>147</sup>).

Per gli interventi di completamento edilizio all'interno di contesti già urbanizzati, qualora la sopraelevazione dello zero edilizio non sia attuabile, perché comportante squilibri dal punto di vista urbanistico-architettonico, si dovranno valutare soluzioni ed interventi alternativi di mitigazione, da definirsi alla scala del singolo intervento (ad es. portoni a tenuta stagna, pozzetti con pompe autoinnescanti, etc.).

Negli edifici esistenti, ai piani interrati e seminterrati non saranno consentiti cambi di destinazione d'uso che prevedano un utilizzo abitativo permanente o comunque la presenza continua e prolungata di persone.

Non è consentita la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati ad uso abitativo o che comunque prevedano la presenza continua o prolungata di persone.

La realizzazione di locali interrati accessori (autorimesse, centrali tecnologiche, cantine, locali adibiti a deposito, etc.), anche se non comportanti una presenza continua o prolungata di persone, come regola generale, non è ammessa. Laddove il progettista intenda operare in deroga a tale prescrizione di carattere generale, è tenuto a produrre a propria cura e spese, e sotto la propria responsabilità professionale e legale, idonea documentazione tecnica asseverata che tenga comunque conto delle indicazioni delle indagini geologiche di PRGC. Tale perizia asseverata solleverà l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in merito a danni da imputare ad errate valutazioni del progettista. La realizzazione di detti locali può essere ammessa solo subordinatamente alla predisposizione degli adeguati accorgimenti tecnici previsti per contrastare la presenza della falda acquifera superficiale oltre che degli interventi di protezione dal potenziale rischio di esondazione (ingressi rivolti verso il lato opposto rispetto alla direzione di provenienza dei deflussi, etc.), che dovranno essere individuati dal progettista ed esplicitati attraverso idonea documentazione già al momento della presentazione della domanda di permesso a costruire.

---

<sup>146</sup> “ Verifica delle condizioni di rischio residuo a valle del ponte di via Regina Margherita” e “Verifica di compatibilità delle Zone RME / B-Pr poste a monte del ponte di via Regina Margherita, a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione” (Polithema, 2008)”

<sup>147</sup> “ Planimetria aree esondabili ed ubicazione sezioni idrauliche utilizzate per la verifica di compatibilità delle Zone RME / B-Pr poste a monte del ponte di via Regina Margherita, a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione” (dott. geol. Barillà P., 2015)

Per le ex-aree a rischio idrogeologico molto elevato (B-Pr) individuate dall'Autorità di Bacino, è stato predisposto un sistema di monitoraggio, finalizzato a verificare nel tempo il livello di dissesto, ad individuare eventuali indizi precursori di evento e a definire i livelli di allerta, al fine di predisporre i relativi piani di emergenza di cui all'art.1, comma 4 della L. 267/1998 ed alla verifica dell'efficacia e dell'efficienza delle opere eventualmente realizzate (art.49 NdA del P.A.I.). Eventuali anomalie nell'assetto idraulico rilevate nel corso di tale azione di monitoraggio dovranno essere tempestivamente segnalate all'Autorità competente (AIPO).

## 7. Classe IIIA

Porzioni di territorio inedificate, rese inidonee ad accogliere nuovi insediamenti urbanizzati dalle condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, che possono essere determinate dall'eventualità che si verifichino fenomeni di alluvionamento da parte del Torrente Maira oppure da parte del reticolo idrografico secondario.

La fattibilità di tutti gli interventi consentiti dovrà essere preventivamente verificata ed accertata attraverso opportune indagini geologico-geotecniche ed idrogeologiche, in ottemperanza alla vigente normativa.

La progettazione degli interventi edilizi che implicino trasformazione e/o modificazione dell'uso del suolo dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità, quali ad esempio adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali e soluzioni progettuali finalizzate a limitare le aree impermeabili.

In tali porzioni di territorio non è consentito l'insediamento di nuovi nuclei urbanizzati.

Nelle porzioni di territorio esterne al limite esterno della Fascia A è consentita la realizzazione di opere di nuova edificazione che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (a condizione che queste risultino non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola), purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, desumibile dai risultati ottenuti dalle verifiche idrauliche realizzate dallo Studio Polithema nel 2008<sup>148</sup> e dal Politecnico di Torino nel 2010<sup>149</sup> (le tabelle riassuntive sono riportate in calce alla presente relazione). Tale quota dovrà essere pertinente all'area oggetto d'intervento (sulla *TAVOLA G7 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* è riportata l'indicazione delle sezioni e delle relative quote idrometriche), computata ed indicata in un'apposita relazione asseverata da tecnico abilitato, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

Nella porzione di territorio ex attività estrattiva ora cessata e riconvertitasi in attività di trattamento e trasformazione di materiale inerte, sarà consentita l'edificazione di fabbricati e di infrastrutture afferenti l'attività medesima, esclusivamente nel caso di strutture aperte su tre lati, in modo da non creare ostacolo al deflusso superficiale. In tale caso il piano di calpestio del primo piano f.t. potrà essere realizzato alla quota del piano campagna.

Al fine di permettere adeguati e periodici interventi di manutenzione dell'alveo e delle sponde, all'interno delle fasce individuate in corrispondenza dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico secondario, aventi ampiezza pari a 10 m computata dal ciglio di ciascuna sponda (nei settori urbanizzati tale ampiezza

---

<sup>148</sup> “Verifica delle condizioni di rischio residuo a valle del ponte di via Regina Margherita” e “Verifica di compatibilità delle Zone RME / B-Pr poste a monte del ponte di via Regina Margherita, a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione” (Polithema, 2008)

<sup>149</sup> verifiche idrauliche realizzate nell'ambito del “Programma Generale di Gestione dei Sedimenti” del Torrente Maira (Politecnico di Torino - CESMO, 2010)

risulta pari a 5 m per ogni lato lungo i tratti a cielo aperto e pari a 3 m lungo i tratti coperti o tombinati), sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Per qualunque intervento ammesso, laddove il dislivello computato tra il piano campagna ed il livello massimo di escursione della superficie piezometrica della falda superficiale risulti inferiore e/o uguale ad 1 m, dovranno predisporre adeguati accorgimenti tecnici (adozione di fondazioni a platea, impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque, uso di additivi impermeabilizzanti in grado di conferire al calcestruzzo elevate caratteristiche di resistenza e di protezione dall'alterazione chimica, etc.).

## 8. Classe IIIB

All'interno dell'ambito della CLASSE IIIB, suddivisa in **CLASSE IIIB<sub>2</sub>** e **CLASSE IIIB<sub>3</sub>** rientrano le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi sono consentite esclusivamente trasformazioni che non incrementino il carico antropico. A tale proposito si specifica che, ai fini della minimizzazione delle condizioni di pericolosità, gli interventi di riassetto territoriale di cui alla CLASSE IIIB (comprendente le CLASSI IIIB<sub>2</sub> e IIIB<sub>3</sub>) della suddetta circolare, si identificano nelle tipologie d'intervento previste dal PAI.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sono consentiti gli interventi descritti specificatamente per ognuna delle classi seguenti, tuttavia risulta comunque necessario predisporre un piano di monitoraggio rivolto alla verifica nel tempo dell'efficacia degli interventi di riassetto eseguiti.

Eventuali anomalie nell'assetto idraulico rilevate nel corso di tale azione di monitoraggio dovranno essere tempestivamente segnalate all'Autorità competente (AIPO).

Tale azione potrà anche essere attuata attraverso il Piano di Protezione Civile, pertanto gli interventi di riassetto idrogeologico ed il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente

Per ognuna delle CLASSI IIIB vengono di seguito fornite le prescrizioni specifiche.

## 9. Classe IIIB<sub>2</sub>

Porzioni di territorio edificate, retrostanti la Fascia B di Progetto, nelle quali le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica possono essere determinate dall'eventualità che si verifichino fenomeni di alluvionamento da parte del Torrente Maira.

La fattibilità di tutti gli interventi consentiti dovrà essere preventivamente verificata ed accertata attraverso opportune indagini geologico-geotecniche ed idrogeologiche, in ottemperanza alla vigente normativa.

La progettazione degli interventi edilizi che implicino trasformazione e/o modificazione dell'uso del suolo dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità, quali ad esempio adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali e soluzioni progettuali finalizzate a limitare le aree impermeabili.

Laddove il dislivello computato tra il piano campagna ed il livello massimo di escursione della superficie piezometrica della falda superficiale risulti inferiore e/o uguale ad 1 m, per gli interventi consentiti dovranno predisporre adeguati accorgimenti tecnici (adozione di fondazioni a platea, impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque, uso di additivi

impermeabilizzanti in grado di conferire al calcestruzzo elevate caratteristiche di resistenza e di protezione dall'alterazione chimica, etc.).

**In assenza degli interventi di riassetto territoriale** di carattere pubblico mirati all'eliminazione e/o alla minimizzazione delle condizioni di pericolosità ed alla tutela del patrimonio urbanistico esistente saranno consentite esclusivamente trasformazioni che non incrementino il carico antropico, quali:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo (senza cambio di destinazione d'uso)
- adeguamento igienico funzionale che richieda ampliamenti fino ad un massimo di 25 m<sup>2</sup>, purché non comporti incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente
- recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98, qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative
- ampliamento in sopraelevazione (solo per problematiche idrauliche e con dismissione del P.T.)
- demolizione senza ricostruzione
- realizzazione di edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, etc.) alla quota di piano campagna
- utilizzazione dei piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, etc.)
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali.

**A seguito della realizzazione, del collaudo e della presa d'atto degli interventi di riassetto territoriale** identificabili per questa classe anche e necessariamente con le opere di arginatura previste dal PAI (limite di progetto tra la fascia B e la fascia C), la cui competenza realizzativa è a carico dell'AIPO (argine di completamento, come da progetto definitivo dei "Lavori di completamento delle opere di difesa idraulica del torrente Maira in comune di Racconigi CN-E-1183", AIPO 20154), sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. In particolare saranno ammesse:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- adeguamento igienico funzionale
- recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98
- ampliamento in pianta ed in sopraelevazione
- demolizione
- realizzazione di edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, etc.) alla quota di piano campagna
- utilizzazione dei piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, etc.)
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica
- sostituzione edilizia
- nuova costruzione
- cambio di destinazione d'uso
- cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...).

Rimanendo vietata la realizzazione di autorimesse e locali con destinazione abitativa ai piani interrati, si specifica che il piano di calpestio del primo piano f.t. dei fabbricati di nuova costruzione e di quelli oggetto di interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, dovrà essere posto a quote compatibili con la piena di riferimento e comunque con una quota di imposta dello zero edilizio posta ad almeno +40 cm rispetto al p.c. attuale. La quota idrometrica, desumibile dai risultati ottenuti dalle

verifiche idrauliche realizzate dallo Studio Polithema nel 2008<sup>150</sup>, dovrà essere pertinente all'area oggetto d'intervento e la quota altimetrica dell'area medesima dovrà essere desunta dal piano quotato utilizzato ai fini delle sopra verifiche citate (TAVOLA I2<sup>151</sup>).

Per gli interventi di completamento edilizio all'interno di contesti già urbanizzati, qualora la sopraelevazione dello zero edilizio non sia attuabile, perché comportante squilibri dal punto di vista urbanistico-architettonico, si dovranno valutare soluzioni ed interventi alternativi di mitigazione, da definirsi alla scala del singolo intervento (ad es. portoni a tenuta stagna, pozzetti con pompe autoinnescanti, etc.).

I volumi tecnici che andranno eventualmente a determinarsi inferiormente al piano abitativo relativo al primo piano f.t., potranno essere destinati esclusivamente a cantina, fermo restando il divieto di realizzazione di rampe ed accessi esterni.

Negli edifici esistenti, ai piani interrati e seminterrati non saranno consentiti cambi di destinazione d'uso che prevedano un utilizzo abitativo permanente o comunque la presenza continua e prolungata di persone.

Non è consentita la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati ad uso abitativo o che comunque prevedano la presenza continua o prolungata di persone.

La realizzazione di locali interrati accessori (autorimesse, centrali tecnologiche, cantine, locali adibiti a deposito, etc.), anche se non comportanti una presenza continua o prolungata di persone, come regola generale, non è ammessa. Laddove il progettista intenda operare in deroga a tale prescrizione di carattere generale, è tenuto a produrre a propria cura e spese, e sotto la propria responsabilità professionale e legale, idonea documentazione tecnica asseverata che tenga comunque conto delle indicazioni delle indagini geologiche di PRGC. Tale perizia asseverata solleverà l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in merito a danni da imputare ad errate valutazioni del progettista. La realizzazione di detti locali può essere ammessa solo subordinatamente alla predisposizione degli adeguati accorgimenti tecnici previsti per contrastare la presenza della falda acquifera superficiale oltre che degli interventi di protezione dal potenziale rischio di esondazione (ingressi rivolti verso il lato opposto rispetto alla direzione di provenienza dei deflussi, etc.), che dovranno essere individuati dal progettista ed esplicitati attraverso idonea documentazione già al momento della presentazione della domanda di permesso a costruire.

## 10. Classe IIIB<sub>3</sub>

Porzioni di territorio edificate nelle quali le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica possono essere determinate dall'eventualità che si verifichino fenomeni di alluvionamento da parte del Torrente Maira.

La fattibilità di tutti gli interventi consentiti dovrà essere preventivamente verificata ed accertata attraverso opportune indagini geologico-geotecniche ed idrogeologiche, in ottemperanza alla vigente normativa.

La progettazione degli interventi edilizi che implicino trasformazione e/o modificazione dell'uso del suolo dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità, quali ad esempio adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali e soluzioni progettuali finalizzate a limitare le aree impermeabili.

<sup>150</sup> “Planimetria aree esondabili ed ubicazione sezioni idrauliche utilizzate per la verifica delle condizioni di rischio residuo a valle del ponte di via Regina Margherita” (dott. geol. Barillà P., 2015)

<sup>151</sup> “Planimetria aree esondabili ed ubicazione sezioni idrauliche utilizzate per la verifica delle condizioni di rischio residuo a valle del ponte di via Regina Margherita” (dott. geol. Barillà P., 2011-2015)

**In assenza degli interventi di riassetto territoriale** di carattere pubblico mirati all'eliminazione e/o alla minimizzazione delle condizioni di pericolosità ed alla tutela del patrimonio urbanistico esistente saranno consentite esclusivamente trasformazioni che non incrementino il carico antropico, quali:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo (senza cambio di destinazione d'uso)
  - adeguamento igienico funzionale che richieda ampliamenti fino ad un massimo di 25 m<sup>2</sup>, purché non comporti incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente
  - recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98, qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative
  - ampliamento in sopraelevazione (solo per problematiche idrauliche e con dismissione del P.T.)
  - demolizione senza ricostruzione
  - realizzazione di edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, etc.) alla quota di piano campagna
  - utilizzazione dei piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, etc.)
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali

**A seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale**, identificabili per questa classe con il Piano di Protezione Civile (che in base a quanto riportato nell'art.7.2 della NTE alla Circ. n.7/LAP può essere considerato "misura non strutturale" d'intervento, con particolare validità nel caso in cui non siano previsti interventi di tipo strutturale), sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. In particolare sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti, mentre saranno ammesse:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- adeguamento igienico funzionale che richieda ampliamenti fino ad un massimo di 25 m<sup>2</sup>, purché non comporti incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente
- recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98
- ampliamento in sopraelevazione
- demolizione
- realizzazione di edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, etc.) alla quota di piano campagna
- utilizzazione dei piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, etc.)
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali
- ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione (anche con frazionamento)
- ampliamento in pianta (max 20% dell'esistente con limite fino a 30 mq ma senza nuove unità abitative)
- sostituzione edilizia (con eventuali ampliamenti non superiori al 20% dell'esistente fino ad un limite massimo di 200 mc)
- nuova costruzione limitatamente ad edifici per attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, a condizione che queste risultino non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola
- cambio di destinazione d'uso
- cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...).

Rimanendo vietata la realizzazione di autorimesse e locali con destinazione abitativa ai piani interrati, si specifica che il piano di calpestio del primo piano f.t. dei fabbricati di nuova costruzione (edifici agricoli e residenze rurali di cui sopra), di quelli oggetto di interventi di trasformazione edilizia e di quelli in ampliamento dovrà essere posto a quote compatibili con la piena di riferimento, desumibile

dai risultati ottenuti dalle verifiche idrauliche realizzate dal Politecnico di Torino nel 2010<sup>152</sup>. Tale quota dovrà essere pertinente all'area oggetto d'intervento (la *TAVOLA G7 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* riporta l'indicazione delle sezioni e delle relative quote idrometriche) e dovrà essere computata ed indicata in un'apposita relazione asseverata da tecnico abilitato, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

I volumi tecnici che andranno eventualmente a determinarsi inferiormente al piano abitativo relativo al primo piano f.t., potranno essere destinati esclusivamente a cantina, fermo restando il divieto di realizzazione di rampe ed accessi esterni.

Negli edifici esistenti, ai piani interrati e seminterrati non saranno consentiti cambi di destinazione d'uso che prevedano un utilizzo abitativo permanente o comunque la presenza continua e prolungata di persone.

Non è consentita la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati ad uso abitativo o che comunque prevedano la presenza continua o prolungata di persone.

Per qualunque intervento ammesso, laddove il dislivello computato tra il piano ed il livello massimo di escursione della superficie piezometrica della falda superficiale risulti inferiore e/o uguale ad 1 m, dovranno predisporre adeguati accorgimenti tecnici (adozione di fondazioni a platea, impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque, uso di additivi impermeabilizzanti in grado di conferire al calcestruzzo elevate caratteristiche di resistenza e di protezione dall'alterazione chimica, etc.).

---

<sup>152</sup> verifiche idrauliche realizzate nell'ambito del "Programma Generale di Gestione dei Sedimenti" del Torrente Maira (Politecnico di Torino - CESMO, 2010)



TABELLA RIASSUNTIVA DELL'AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI IN CLASSE II ED IN CLASSE IIIa					
TIPI DI INTERVENTO		CLASSE IIA	CLASSE IIB	CLASSE IIC	CLASSE IIIa
Manutenzione ordinaria		SI	SI	SI	SI
Manutenzione straordinaria		SI	SI	SI	SI
Restauro e risanamento conservativo		SI	SI	SI	SI senza cambio di destinazione d'uso
Adeguamento igienico-funzionale		SI	SI	SI	NO
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	senza frazionamento	SI	SI	SI	SI
	con frazionamento	SI	SI	SI	NO
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	senza frazionamento	SI	SI	SI	NO
	con frazionamento	SI	SI	SI	NO
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		SI	SI	SI	NO
Ampliamento in pianta		SI	SI	SI	NO
Ampliamento in sopraelevazione		SI	SI	SI	NO
Demolizione		SI	SI	SI	SI
Sostituzione edilizia		SI	SI	SI	NO
Nuova costruzione		SI con limitazioni quota primo p.f.t.	SI con limitazioni quota primo p.f.t.	SI con limitazioni quota primo p.f.t.	NO solo attività agricola (esterne fascia A del PAI) con limitazioni quota primo p.f.t. ed ex estrattiva con strutture aperte su tre lati
Interrato/seminterrato		NO possibilità di deroga per locali accessori	NO possibilità di deroga per locali accessori	NO possibilità di deroga per locali accessori	NO
Ristrutturazione urbanistica		SI	SI	SI	NO
Cambio di destinazione d'uso		SI NO al piano I/S	SI NO al piano I/S	SI NO al piano I/S	NO
Cambi d'uso funzionali (es. box, magazzini, parcheggi, etc...)		SI NO al piano I/S ma con possibilità di deroga	SI NO al piano I/S ma con possibilità di deroga	SI NO al piano I/S ma con possibilità di deroga	NO

piano I/S = piano interrato e/o seminterrato

TABELLA RIASSUNTIVA DELL'AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI IN CLASSE IIIb					
CLASSI DI PERICOLOSITÀ		CLASSE IIIb <sub>2</sub>		CLASSE IIIb <sub>3</sub>	
TIPI DI INTERVENTO		A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		SI	SI	SI	SI
Manutenzione straordinaria		SI	SI	SI	SI
Restauro e risanamento conservativo		SI senza cambio di destinazione d'uso	SI	SI senza cambio di destinazione d'uso	SI
Adeguamento igienico-funzionale		SI max 25 mq	SI	SI max 25 mq	SI max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	senza frazionamento	NO	SI	NO	SI
	con frazionamento	NO	SI	NO	SI
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	senza frazionamento	NO	SI	NO	SI
	con frazionamento	NO	SI	NO	SI
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		SI senza nuove unità abitative	SI	SI senza nuove unità abitative	SI
Ampliamento in pianta		NO	SI	NO	SI max 20% dell'esistente fino a 30 mq senza nuove unità abitative)
Ampliamento in sopraelevazione		SI solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	SI	SI solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	SI
Demolizione		SI	SI	SI	SI
Sostituzione edilizia		NO	SI	NO	SI con eventuali ampliamenti non superiori al 20% dell'esistente fino ad un limite massimo di 200 mc
Nuova costruzione		NO	SI con limitazioni quota primo p.f.t.	NO	NO
Interrato/seminterrato		NO	NO possibilità di deroga per locali accessori	NO	NO
Ristrutturazione urbanistica		NO	SI	NO	NO
Cambio di destinazione d'uso		NO	SI NO al piano I/S	NO	SI NO al piano I/S
Cambi d'uso funzionali (es. box, magazzini, parcheggi, etc...)		NO	SI NO al piano I/S ma con possibilità di deroga	NO	SI NO al piano I/S

A = normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale P =  
normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale piano I/S  
= piano interrato e/o seminterrato

**TITOLO IX****NORME TRANSITORIE E FINALI****Art. 61 Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.E.C. e P.d.R.) in vigore e approvati, titoli abilitativi edilizi, attuazione transitoria del P.R.G.C.**

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da SUE in vigore o in corso di approvazione sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I SUE così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purchè esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi Piani, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico.

2. Per tutte le aree già attuate in tutto o in parte mediante piani urbanistici esecutivi, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) gli strumenti urbanistici esecutivi presentati o approvati e non conclusi rimangono in vigore fino alla loro data di scadenza. Risultano pertanto applicabili i parametri edilizi ed urbanistici in essi previsti ancorché difformi dalle indicazioni delle presenti norme.
- b) al termine della validità dei SUE entreranno in vigore, e prevarranno su ogni altra indicazione, le norme del presente P.R.G.C.; previa verifica della dotazione di standard previsti dalle norme del SUE scaduto (art. 6 p.to E). Dovrà comunque essere sempre rispettato l'indice di utilizzazione fondiario massimo previsto dal SUE.

3. Nel prospetto seguente si riporta l'elenco ed i riferimenti degli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati o in itinere, secondo quanto risulta agli atti degli Uffici Tecnici comunali.

4. Si riporta pertanto l'elenco dei Piani Esecutivi Convenzionati e dei Piani di Recupero disponibili agli atti dell'ufficio tecnico:

n.	area urbanistica	Proponente	Oggetto e ubicazione	Estremi catastali	deliberazione	Convenzione
P.E.C. N. 29	Aree BR.2 nn. 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992	Olivero Maria Lodovica, Olivero Giuseppe, Olivero Concetta Maria Teresa, Olivero Michelina, Olivero Paola, Olivero Carla, Olivero Anna Maria, Testa Flavio, Oderda Cristina, Oderda Valerio, Testa Marianna Graziella, Giraudò Paola, Perrone Paolo,	Proposta di piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa in area residenziale di nuovo impianto (R4G).  Via San Francesco da Paola	Terreni foglio 26, numero 105/P, 120/P, 121/P, 122/P, 593, 691/P, 843/P, 844, 845/P, 846/P	D.C.C. N. 56 del 03.11.2006	N. 36645/15492 del 10.01.2007

P.E.C. N. 28	Aree BR.2 nn.2089, 1675	Guglielmi Aldo, Guglielmi Alfio, Guglielmi Ezio, Crivelli Maddalena, Paschetta Maria Giuseppina, Casale Secondo, Cavagliato Margherita, Casale Maria Angela, Casale Lucia, Casale Francesca, Cerutti Bartolomeo, Casale Luisa, Rolfo Giacomino, Martini Eufrosina, Casale Giuseppina Giorgia, Casale Claudia Francesca.	Proposta di piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa in area residenziale di nuovo impianto (R4C1).  Via Prati Dei Cornetti	Terreni foglio 29, numero 147, 87/parte, 92/parte, 93, parte viab	D.C.C. N. 1 del 26.01.2006	N. 3009/638 del 14.04.2006
P.E.C. N. 27	Area BR.2 n. 1665	Becchio Guido, Becchio Giuseppe, Grandi Magazzini Piemontesi S.P.A. Nella Persona Dell'amministratore Dott. Giuseppe Graziadei, Demichelis Bernardo, Demichelis Bernardo, Demichelis Maddalena, Demichelis Orsola, Eredi Di Longo Vaschetti Giovanna, Bessone Catterina, Gastaudo Francesco, Bosio Domenica, Cavagliato Margherita, Cavagliato Claudia, Balla Nadia	Proposta di p.e.c. di libera iniziativa in area residenziale di nuovo impianto (R4h)  Via Tiziano Vecellio	Terreni foglio 26, numero 184/P, 430/P, 44/P, 664/P, 676, 679, 685/P, 704/P	D.C.C. N. 12 del 09.02.2006	N. 36942/15683 del 27.04.2007
P.E.C. N. 26	Area Br.2 n. 1649	A.T.C. - Agenzia Territoriale Per La Casa	Proposta di piano esecutivo convenzionato in area residenziale di nuovo impianto per intervento di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (R4i/2)  Via Fleming	Terreni foglio 26, numero 80	D.C.C. N. 68 del 18.11.2002	N. 105274/8850 del 09.01.2004
P.E.C. N. 25	Aree BR.2 nn. 1650, 1651, 1652	Siccardi Pier Luigi, Asilo Infantile Ribotta - C/O Studio Arch. Losana Isoardi Maria Pia, Racca Mauro, Gramaglia Antonio, Marengo Teresa, Marengo Marinella, Marengo Elisabetta, Siccardi Rossana, Siccardi Paola, Siccardi Massimo, Siccardi Marco, Siccardi Francesco, Olivero Melchiorre, Marengo Domenico	Proposta di piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa n. 25 in zona residenziale di nuovo impianto (R4I)  Via Fleming	Terreni foglio 26, numero 2/parte, 3/parte, 512/parte, 513/parte, 7/parte, 8/parte, 807, 809/19	D.C.C. N. 11 del 09.02.2006	N. 19172/7861 del 17.06.2006
P.E.C. N. 24	Aree BR.2 nn. 1317, 1318	Erre Uno Immobiliare Di Costamagna Domenico & C. S.A.S., Barbero Giovanni, Alocco Giovanna.	Proposta di piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa in area residenziale di nuovo impianto (R4n)  Via San Dalmazzo	Terreni foglio 27, numero 270, 271, 275, 307, 341, 372, 373	D.C.C. N. 43 del 29.06.2000	N. 19172/7861 del 17.06.2006
P.E.C. N. 23	Aree BR.2 nn. 1052, 1054	Fissore Giovanna, Peretti Andrea, Peretti Isidoro, Peretti Giuseppe, Peretti Felice Mario, Peretti Felice, Peretti Giancarlo, Rubiano Giovanni, Peretti Luigi, Peretti Olimpia, Bertero Cecilia, Strumia Bartolomeo, Strumia Nicola, Botta Gabriele, Racca Lorenza, Nicola Domenico.	Proposta di piano esecutivo convenzionato n. 23 "martinetto" in zona residenziale di nuovo impianto  Via Giovanni Priotti	Terreni foglio 39, numero 135 sub parte, 455, 456, 457, 458, 459, 704, 705, 706, 708	D.C.C. N. 59 del 13.11.2000	N. 102117/8311 del 12.03.2003

P.D.R. N. 62	Area BR.1 n. 1376	Pirra Raffaella, Dueffe S.R.L	Proposta di piano di recupero di iniziativa privata n. 62 per ristrutturazione-ricostruzione ed ampliamento di ex annesso rurale per la formazione di fabbricato residenziale (n. 2 unita' abitative) e realizzazione di n. 2 bassi fabbricati ad uso accessorio  Via Marcellino Roda	Terreni foglio 51, numero 113, 2134, 2135	D.C.C. N. 61 del 30.12.2009	N. 12868/3713 del 09.01.2009
P.D.R. N. 61	Area BR.1 n. 1399	Piasco Antonio, Piasco Bartolomeo, Piasco Francesco, Piasco Giuseppe, Bordese Antonia, Delbosco Laurretta, Delbosco Luca, Delbosco Paolo, Delbosco Maria Gabriella, Delbosco Pier Paolo, Olivero Michelina, Delbosco Mario.	Proposta di piano di recupero di iniziativa privata n. 61 per intervento di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento con recupero ad uso abitativo di annesso rurale e realizzazione di autorimessa interrata  Via Santa Maria	Terreni foglio 50, numero 277 sub P, 282, 283, 284, 317, 349, 611	D.C.C. N. 31 del 29.04.2009	Non necessaria
P.D.R. N. 60	Area BR.1 n. 1140	Spertino Sergio, Partiti Catterina Maria.	Proposta di piano di recupero di iniziativa privata per recupero ad uso abitativo di ex annesso rurale con interventi di ristrutturazione edilizia e ricomposizione volumetrica  Vicolo Allasia 2	Terreni foglio 51, numero 116/p, 117/p, 118	D.C.C. N. 34 del 11.08.2008	Non necessaria
P.D.R. N. 59	Area BR.1 n. 1206	Dellarocca E Baudo Costruzioni S.R.L., Bernocco Carla	Proposta di piano di recupero n. 59 di iniziativa privata per intervento di ristrutturazione edilizia e ricomposizione volumetrica per la formazione di 2 edifici a 2 piani fuori terra ad uso residenziale e di basso fabbricato ad uso accessorio  Via Principe Oddone	Terreni foglio 50, numero 171, 172	D.C.C. N. 26 del 26.04.2006	N. 113368/10702 del 23.05.2

5. Al termine della validità degli atti convenzionali dei SUE elencati, ogni intervento di trasformazione del suolo avverrà esclusivamente in coerenza alle prescrizioni grafiche delle tavole di progetto e delle norme di zona.

6. Rimangono validi i permessi di costruire rilasciati con lavori iniziati ed i restanti titoli abilitativi operativi in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.C.. I titoli abilitativi rilasciati e/o presentati, in contrasto con la presente variante al P.R.G.C., vengono sospesi ai sensi del comma 3, art. 58 della L.R. 56/1977 e s.m.i., salvo che siano iniziati i lavori in data antecedente all'adozione del presente Piano, o siano decorsi i termini per l'inizio dei lavori.

7. Ai sensi e per gli effetti del comma 5 dell'art. 85, con le specificazioni dell'art. 91 quinquies, comma 1, lettera b della L.R. 56/1977 e s.m.i.<sup>153</sup>, decorsi 120 giorni dalla data di trasmissione alla Regione del Progetto Definitivo, senza che sia intervenuta l'approvazione o la restituzione per rielaborazione totale o parziale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di completamento, in aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, nelle aree di completamento per destinazioni anche non residenziali, nel rispetto delle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale adottato, ancorché in contrasto con quelle dello Strumento Urbanistico approvato. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'art. 85, L.R. 56/1977 e s.m.i..

8. qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) essi rimangono validi fino alla data di scadenza della validità degli strumenti esecutivi; fino a tale data è dunque possibile realizzare le quantità previste dallo strumento esecutivo con le modalità e le funzioni indicate dallo stesso.

---

<sup>153</sup> Con riferimento all'art. 89, comma 3, della L.R. 3/2013, in ragione della scelta di proseguire il procedimento di formazione e approvazione della variante generale al PRGC, ai sensi della l.r. 56/1977, con riferimento al testo previgente alla data di entrata in vigore della L.R. 3/2013, si fa riferimento alle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui agli articoli 15, 17, 31 bis, 31 ter, 40, 77 e 85 comma 5 della l.r. 56/1977, nel testo previgente alla data di entrata in vigore della L.R. 56/77. Vengono pertanto mantenute nel testo normativo le disposizioni ed i riferimenti procedurali di cui all'art. 85 e 91 quinquies della LR 56/77.

## **Art. 62 Zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000 e s.m.i. - Corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso**

1. Il Comune di Racconigi è dotato di Regolamento Acustico<sup>154</sup> e Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.)<sup>155</sup> ai quali il presente P.R.G.C. rimanda per le disposizioni di settore.

2. Il Piano Comunale di Classificazione Acustica suddivide il territorio comunale in zone omogenee dal punto di vista della classe acustica. Le classi acustiche sono definite ai sensi del D.P.C.M. 14/11/97. Il Piano Comunale di Classificazione Acustica definisce inoltre le fasce di pertinenza delle infrastrutture di trasporto e le aree destinate a manifestazioni a carattere temporaneo o mobile oppure all'aperto. Ai sensi del D.P.C.M. 14/11/97, per ciascuna classe acustica, sono definiti i valori limite di emissione, i valori limite assoluti di immissione, i valori di attenzione e i valori di qualità.

3. Sulla base del P.C.A. di cui al primo comma, è stata predisposta una valutazione della compatibilità acustica per le aree oggetto di variante. Tale lavoro costituisce il documento "AC1: Valutazione di compatibilità acustica", che integra il presente strumento urbanistico generale ed a cui si rimanda per le valutazioni specifiche e per le relative disposizioni da attuare in concomitanza degli interventi ammessi dal P.R.G.C..

### **4. Procedure autorizzative in materia di tutela dall'inquinamento acustico**

Previsione di Impatto Acustico: la documentazione previsionale di impatto acustico, costituita da idonea documentazione tecnica, redatta secondo le disposizioni indicate nel provvedimento di cui all'articolo 3, comma 3, lettera c), è obbligatoria per la realizzazione, la modifica o il potenziamento delle opere, infrastrutture o insediamenti indicati nell'articolo 8, commi 1, 2 e 4 della L. 447/1995

Valutazione di clima acustico: la valutazione di clima acustico, costituita da idonea documentazione tecnica, redatta secondo le disposizioni indicate nel provvedimento di cui all'articolo 3, comma 3, lettera d), è obbligatoria per le fattispecie di insediamento di cui all'articolo 8, comma 3, della L. 447/1995. È altresì obbligatoria per i nuovi insediamenti residenziali da realizzare in prossimità di impianti o infrastrutture adibiti ad attività produttive o postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

Valutazione previsionale dei requisiti acustici degli edifici: i progetti di nuovi edifici pubblici e privati, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, devono essere corredati del progetto acustico redatto ai sensi del DPCM 05/12/1997. Il progetto acustico di cui al comma 1, sottoscritto da un tecnico competente in acustica ambientale, definisce le caratteristiche costruttive del fabbricato specificando i requisiti geometrici e fisici delle componenti edilizie, dei materiali e degli impianti tecnologici ai fini del rispetto dei valori limite stabiliti dal DPCM 05/12/1997.

Il progetto acustico di cui al comma 1 costituisce parte integrante della documentazione tecnica prodotta per il rilascio della concessione edilizia.

---

<sup>154</sup> *Regolamento Acustico del Comune di Racconigi, approvato con D.C.C n 43 del 30-11-2004, e s.m.i.*

<sup>155</sup> *Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) predisposto e adottato ai sensi dell'articolo 6 della L.447/95 e degli articoli 5, 6 e 7 della L.R. 52/2000 e s.m.i., comprensivo degli adeguamenti introdotti a seguito della revisione alla classificazione acustica svolta contestualmente alla procedura approvativa della presente variante generale al PRGC (rif. comma 6 bis, art. 7, LR 52/2000 e s.m.i.*



5. Sarà a carico del proponente la verifica del clima acustico, che dovrà tenere anche conto degli impatti generati dal sistema infrastrutturale, e la eventuale realizzazione delle misure necessarie a contenere il rumore, nei limiti previsti dalle norme di settore. In sede di rilascio del titolo abilitativo dovranno pertanto essere valutate le condizioni di compatibilità e le eventuali misure necessarie.

**Art. 63 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Attuazione delle previsioni di P.R.G.C.**

1. Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità è sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.R.G.C., ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

2. In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

3. I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati.

## **Art. 64 Deroghe**

1. Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite di 15 mq. o 50 mc., quali le centrali tecnologiche, 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 e società istituzionalmente competenti o da privati e poi ceduti ai soggetti di cui prima, possono essere realizzati con semplice permesso di costruire, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati del Piano, per ciò che riguarda la capacità edificabile, il rapporto di copertura e la distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli di cui al Titolo VII delle presenti Norme e dalla fascia di rispetto cimiteriale. Il progetto di tali impianti dovrà essere preventivamente verificato rispetto alla realtà ambientale ed alle funzioni proprie dell'area in cui si collocano al fine di salvaguardarne entrambe le condizioni; la presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.

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, seppur concedibili mediante titoli abilitativi e nel rispetto dei vincoli storico, artistici e paesaggistici, dovrà ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni.

3. Il Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Cuneo, ai sensi dell'art. 3.10, intende i corridoi delle reti ferroviarie, automobilistiche ed escursionistiche di livello territoriale come riferimenti per lo sviluppo delle reti per le comunicazioni telematiche. Quando gli interventi sulle infrastrutture partecipano ad un più generale processo di innovazione territoriale, questi possono essere ricompresi in specifici Progetti di Riqualficazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile ai sensi dell'art. 5.3 delle Norme del P.T.P..

4. Per le porzioni di territorio soggette alle azioni di salvaguardia paesaggistico, ambientale, storico artistica e documentaria di cui ai precedenti titoli V e VI, le caratteristiche degli interventi di cui ai precedenti punti dovranno per quanto possibile dimostrare la coerenza ed il rispetto delle esigenze di salvaguardia ambientale, individuando le alternative possibili e le misure di mitigazione adottate.

## **Art. 65    Entrata in vigore del P.R.G.C.**

**1.** La presente Variante Generale al PRGC del Comune di Racconigi entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e a tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

A decorrere dalla data di adozione del presente PRGC e fino all'approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/1977<sup>156</sup>.

---

<sup>156</sup> *Con riferimento all'art. 89, comma 3, della L.R. 3/2013, in ragione della scelta di proseguire il procedimento di formazione e approvazione della variante generale al PRGC, ai sensi della l.r. 56/1977, con riferimento al testo previgente alla data di entrata in vigore della L.R. 3/2013, si fa riferimento alle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui agli articoli 15, 17, 31 bis, 31 ter, 40, 77 e 85 comma 5 della l.r. 56/1977, nel testo previgente alla data di entrata in vigore della L.R. 56/77. Vengono pertanto mantenute nel testo normativo le disposizioni ed i riferimenti procedurali di cui all'art. 85 e 91 quinquies della LR 56/77.*

## **Art. 66 Disposizioni Transitorie**

### **1. Piano Paesaggistico Regionale (PPR).**

Nel corso dell'iter formativo della presente variante, la Regione Piemonte con DGR n. 20-1442 del 18/05/2015 ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), dando inizio al regime di salvaguardia tuttora vigente (data di adozione del Progetto definitivo modificato del PRGC a seguito del recepimento delle osservazioni contenute nella relazione istruttoria regionale).

Preso atto che il PPR risulta in fase di controdeduzione e di definitiva approvazione da parte della Regione Piemonte, in ragione della attuale fase ancora dinamica e non definitiva, in attesa della versione finale del PPR come sarà approvata dalla Regione Piemonte, si richiamano gli effetti di salvaguardia dell'attuale PPR adottato e successivamente quelli derivanti dall'applicazione delle disposizioni in esso contenute nella forma definitiva a seguito della approvazione finale dello stesso PPR.

In tal senso fino all'adeguamento dei contenuti del PRGC in coerenza con le prescrizioni finali del PPR, adeguamento possibile solo a seguito dell'approvazione definitiva del PPR stesso, le disposizioni del PPR adottato in salvaguardia e successivamente quelle finali ad approvazione avvenuta, rivestono carattere di prevalenza in caso di contrasto con le previsioni ed i contenuti del PRGC.