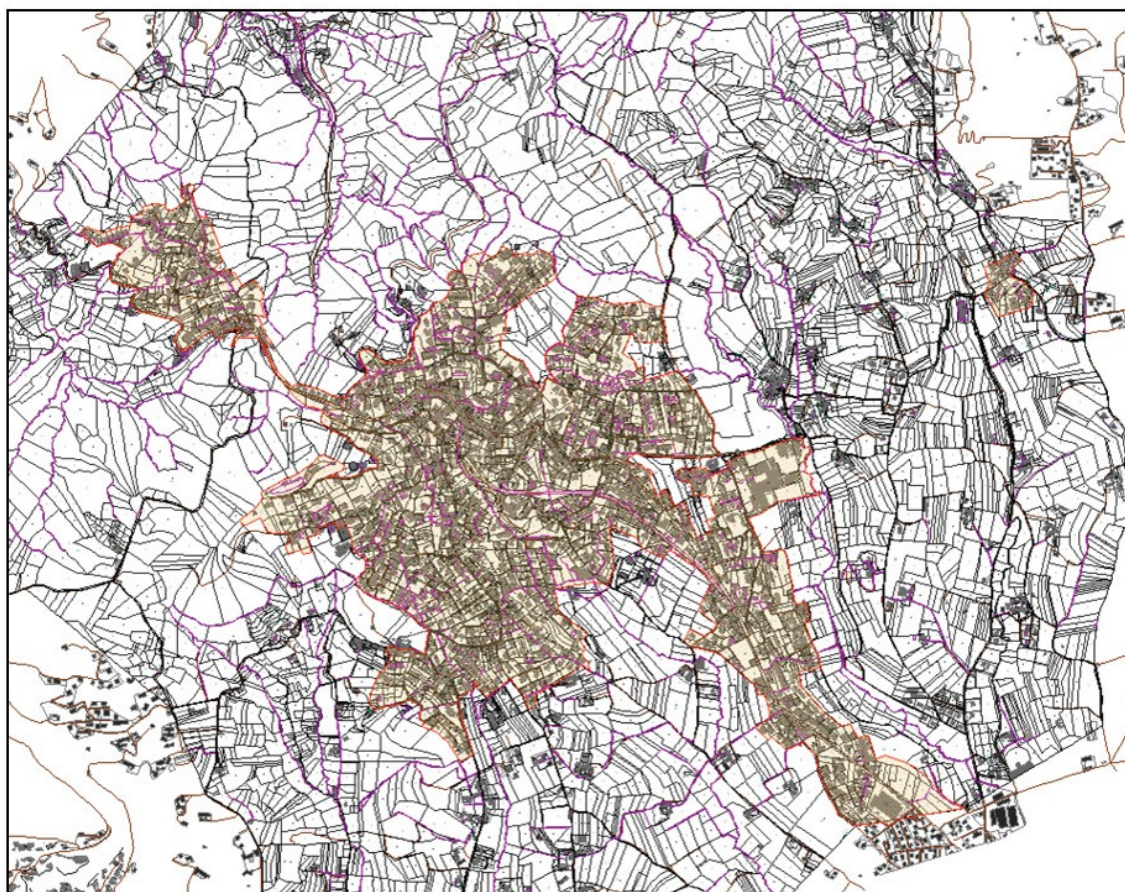


# VARIANTE GENERALE DEL PRGC

## PROGETTO PRELIMINARE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Regione Piemonte  
Città metropolitana di Torino

# Comune di Pino Torinese

SINDACO

**arch. Alessandra Tosi** (firmato digitalmente)

SEGRETARIO COMUNALE

**dott. Daniele Palermi** (firmato digitalmente)

COLLABORATORI S. T. COMUNALE

**arch. Silvia Cellino,**  
**geom. Luca Umile,**  
**arch. Federica Fieno**

CONSULENTI

**arch. Pier Augusto Donna Bianco**  
**dott. Claudio Guidi**  
**arch. Marco Pippione**

ASSESSORE ALL' EDILIZIA

**ing. Marcello Concas** (firmato digitalmente)

RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
E DEL PROCEDIMENTO

**geom. Fabrizio Dellacasa** (firmato digitalmente)

PROGETTISTI

**arch. Giovanni Durbiano** (firmato digitalmente)

**arch. Luca Reinerio** (firmato digitalmente)

**ing. Mauro Montrucchio** (firmato digitalmente)

GEOLOGO INCARICATO

**dott. Giuseppe Genovese** (firmato digitalmente)



# INDICE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>7</b>
Art. 1 Contenuti e finalità del piano.....	7
Art. 2 Applicazione del P.R.G.C.....	7
Art. 3 Elaborati del progetto preliminare di P.R.G.C.....	8
<b>TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....</b>	<b>11</b>
Art. 4 Modalità di attuazione.....	11
Art. 5 Perequazione urbanistica all'interno delle aree di transizione.....	12
Art. 6 Verifica preliminare di idoneità ambientale dei lotti edificabili all'interno delle aree di transizione.....	12
Art. 7 Intervento edilizio diretto.....	13
Art. 8 Intervento edilizio convenzionato.....	13
Art. 9 Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE).....	14
Art. 9.1 Piani Particolareggiati (P.P.).....	14
Art. 9.2 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).....	15
Art. 9.3 Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.).....	15
Art. 9.4 Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.).....	18
Art. 10 Utilizzazione degli indici.....	18
Art. 11 Condizioni per il rilascio di titoli abilitativi e dotazione a parcheggio privato.....	18
Art. 12 Edifici minaccianti rovina e interventi urgenti.....	20
<b>TITOLO III DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>21</b>
Art. 13 Destinazione d'uso degli immobili.....	21
Art. 13.1 La residenza.....	22
Art. 13.2 Le attività a carattere turistico-ricettivo.....	22
Art. 13.3 Attività agricole e strutture connesse con attività agricole.....	23
Art. 13.4 Attività produttive.....	23
Art. 13.5 Attività commerciali e di somministrazione.....	23
Art. 13.6 Le attività direzionali (e terziario).....	23
<b>TITOLO IV TIPI DI INTERVENTO.....</b>	<b>25</b>
Art. 14 Interventi edilizi.....	25
Art. 15 Pertinenze degli edifici, sistemazioni delle relative aree e bassi fabbricati per depositi di attrezzature agricole e/o da giardinaggio.....	25

## **TITOLO V RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI NORMATIVI E PRESCRIZIONI**

### **OPERATIVE.....28**

Art. 16 Aree normative per densità di urbanizzazione.....	28
Art. 17 Suddivisione delle aree normative per densità di urbanizzazione e tipologie di intervento.....	28
Art. 18 Area densa.....	29
Art. 19 Aree di transizione/completamento.....	30
Art. 20 Sub-ambiti a destinazione terziaria (AT).....	32
Art. 21 Sub-ambiti per distribuzione carburanti (D).....	32
Art. 22 Sub-ambito PEC1 (Zona di completamento/transizione Osservatorio).....	33
Art. 23 Sub-ambito PEC2 (Zona di transizione/completamento Statale).....	34
Art. 24 Sub-ambito di localizzazione commerciale ALC1 (Area di transizione/completamento Statale).....	38
Art. 25 Aree per servizi pubblici.....	38
Art. 26 Aree libere.....	39
Art. 26.1 Area libera destinate all'agricoltura.....	39
Art. 26.2 Edifici rustici di valore architettonico/testimoniale.....	43
Art. 26.3 Edifici in aree libere destinati ad altri usi.....	44
Art. 26.4 Area del Parco Naturale della Collina Torinese.....	44
Art. 26.5 Aree boscate.....	45
Art. 26.6 Aree a destinazione residenziale in aree libere (ARL1 e ARL2).....	45

### **TITOLO VI VINCOLI DA OSSERVARE NELL'EDIFICAZIONE.....47**

Art. 27 Gli indici di edificabilità negli ambiti delle aree di transizione/completamento.....	47
Art. 27.1 Superficie lorda (SL) minima realizzabile nelle aree di transizione/completamento.....	47
Art. 28 Altezza delle quote di colmo e delle gronde.....	47
Art. 29 Distanze dai confini e tra edifici.....	48
Art. 30 Distanza delle costruzioni in cui siano interposte strade.....	48
Art. 31 Viabilità, arretramenti e allineamenti delle recinzioni e delle costruzioni fronteggianti le strade.....	50

### **TITOLO VII VINCOLI E NORME PARTICOLARI.....53**

Art. 32 Tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale.....	53
Art. 33 Aree di interesse ambientale e vincoli di protezione delle bellezze naturali.....	53
Art. 34 Fasce perfluviali e corridoi di connessione ecologica.....	53
Art. 35 Progettazione del verde urbano e dei bordi dell'urbanizzato.....	54

Art. 35.1 Verde urbano.....	54
Art. 35.2 Bordi Urbani.....	54
Art. 36 Infrastrutture di trasporto dell'energia, fasce di rispetto.....	55
Art. 37 Requisiti delle costruzioni per il contenimento energetico e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.....	55
Art. 38 Incentivi di volume (V) per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.....	56
Art. 39 Impianti telefonici, acquedotto, fognatura, depurazione e gas.....	57
Art. 40 Interventi privati su aree destinate a servizi.....	57
Art. 41 Divieti di nuove costruzioni.....	57
Art. 42 Interventi nelle fasce di rispetto cimiteriali.....	58
Art. 43 Fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico.....	58
<b>TITOLO VIII TUTELA DELL'AMBIENTE.....</b>	<b>59</b>
Art. 44 Qualità paesaggistica degli insediamenti.....	59
Art. 45 Permeabilità del suolo.....	59
Art. 46 Sostenibilità ecologica – Opere di compensazione.....	59
Art. 47 Gestione della risorsa suolo.....	60
Art. 48 Criteri di gestione delle terre e rocce da scavo.....	61
Art. 49 Disciplina delle acque meteoriche delle aree a destinazione produttiva, commerciale e terziaria.....	61
Art. 50 Risparmio delle risorse idriche.....	61
Art. 51 Difesa dall'inquinamento acustico.....	61
Art. 52 Limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico degli impianti di illuminazione delle aree esterne.....	62
Art. 53 Prevenzione dell'impatto dell'avifauna.....	62
<b>TITOLO IX COMMERCIO E SOMMINISTRAZIONE.....</b>	<b>63</b>
Art. 54 Programmazione comunale.....	63
Art. 55 Definizioni.....	63
Art. 56 Prescrizioni generali.....	64
Art. 57 Obiettivi ed indirizzi dei Criteri.....	64
Art. 58 Definizioni tecniche.....	65
Art. 59 Definizioni di offerta commerciale.....	66
Art. 60 Classificazione delle tipologie di strutture distributive.....	67
Art. 61 Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.....	69
Art. 62 Zonizzazione.....	69
Art. 63 Individuazione degli addensamenti commerciali.....	69
Art. 64 Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.....	70
Art. 65 Individuazione delle localizzazioni commerciali.....	71

Art. 66 Compatibilità territoriale allo sviluppo.....	72
Art. 67 Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.....	73
Art. 68 Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni.....	73
Art. 69 Esercizi di vicinato.....	73
Art. 70 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.....	73
Art. 71 Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.....	75
Art. 72 Valutazione incidenza ambientale.....	75
Art. 73 Verifica dell'impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.....	75
Art. 74 Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.....	76
Art. 75 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli edilizi.....	76
Art. 76 Forme particolari di commercio.....	76
Art. 77 Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.....	76
Art. 78 Norma finale.....	77
<b>TITOLO X TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO.....</b>	<b>78</b>
Art. 79 Caratteri della normativa.....	78
Art. 80 Classi di pericolosità geologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.....	78
Art. 81 Delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua superficiali e loro utilizzazione e sistemazione.....	91
Art. 82 Criteri di costruzione in aree con ridotta soggiacenza della falda idrica.....	94
Art. 83 Captazione acque.....	94
Art. 84 Opere infrastrutturali.....	94
Art. 85 Piano comunale di Protezione Civile.....	95
Art. 86 Prescrizioni operative.....	95
<b>ALLEGATO A VERIFICA PRELIMINARE DI IDONEITÀ AMBIENTALE DEI LOTTI EDIFICABILI.....</b>	<b>97</b>
Art. 1 Premessa.....	98
Art. 2 DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE delle AREE di potenziale edificazione.....	98
Art. 2.1 Aree di potenziale edificazione.....	98
Art. 2.2 Fattori di classificazione.....	98
Art. 2.3 Classificazione delle aree.....	100
<b>ALLEGATO B DETERMINAZIONE INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AI FINI DELLA SOSTENIBILITÀ ECOLOGICA.....</b>	<b>102</b>
Art. 1 Premessa.....	103
Art. 2 L'indice di biopotenzialità.....	103
Art. 3 Calcolo dell'indice di biopotenzialità e relativa documentazione.....	104

Art. 4 Determinazione degli interventi di compensazione.....105

# **TITOLO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1   Contenuti e finalità del piano**

- [1] Il Piano regolatore generale (P.R.G.C.) del Comune di Pino Torinese disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale in modo conforme alle finalità ed ai contenuti di cui alla Legge 1150/1942 e agli artt. 11 e 12 della L.R. 56/77.
- [2] Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione, della salvaguardia e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica, nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.
- [3] Il Piano recepisce le indicazioni/prescrizioni della pianificazione di livello sovracomunale.
- [4] Il presente P.R.G.C. recepisce ed è integrato con il P.A.I. e relative norme di tutela dell'assetto idrogeologico, oltre i criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali. Il presente P.R.G.C. è inoltre integrato e coordinato con il processo di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui al D.lgs 152/2006, alla L.R. 56/77 e alla L.R. 40/98.
- [5] Il presente P.R.G.C. applica le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi riportate nella prima parte del Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 2   Applicazione del P.R.G.C.**

- [1] Le prescrizioni insediative del P.R.G.C., in coerenza con quanto all'art. 12, comma 1, della L.R. 56/77, sono riferite ad un arco temporale decennale.
- [2] Ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 56/77, Il presente P.R.G.C. ogni dieci anni deve essere sottoposto a revisione intesa a verificarne l'attualità e ad accertare la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo. Deve essere anche sottoposto a revisione in occasione della revisione dei piani territoriali e del piano paesaggistico o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.
- [3] Ai sensi della L.R. 56/77, la disciplina urbanistica del territorio del Comune di Pino Torinese è regolata dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il presente P.R.G.C. Ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale deve essere compatibile con tali norme e prescrizioni.
- [4] Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia si intende l' esecuzione di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree ed edifici, l' utilizzo delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, fatte salve le modificazioni delle colture agricole in atto.
- [5] Norme e prescrizioni del presente P.R.G.C. esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di una variante o di un nuovo strumento urbanistico, fatta salva l'applicazio-

ne delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e degli artt. 12 e 15 del D.P.R. 380/01.

- [6] Ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001, dalla data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico, sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio quinquennale le aree del P.R.G.C. che non sono di proprietà comunale e nelle quali è prevista la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato con una variante al presente strumento urbanistico.

### **Art. 3 Elaborati del progetto preliminare di P.R.G.C.**

- [1] In conformità a quanto prescritto dagli art. 14 e 15 della L.R. 56/77, il presente progetto preliminare di P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

1	Relazione illustrativa
2	C01_ Stato di Fatto Assetto Urbanistico
3	C02_ Vincoli paesaggistici naturalistici
4	C03_ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idoneità all' utilizzazione urbanistica
5	C04_ Vincoli idrogeologico
6	C05_ Capacità Uso dei Suoli
7	C06_ Uso del Suolo
8	C07_ Emergenze Storico Artistiche Documentarie
9	C08_ Aree di Proprietà Comunali
10	C09_ Aree dedicate Servizi Pubblici
11	C10_ Reti Servizio Fognatura Gas Acquedotto
12	C11_ Reti Servizio Illuminazione Telefonia Elettrodotti Fasce Rispetto
13	C12_ Mosaico PRG Comuni Limitrofi
14	C13_ Rete Sentieristica Interesse Pubblico
15	C14_ Ecosistemi
16	C15_ Rete Ecologica
17	C16_ Città Pubblica
18	C17_ Paesaggio Percezione Visiva
19	C18_ Fabbricati Rustici
20	Relazione Geologica Illustrativa
21	Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione, comprensiva della quantificazione della capacità insediativa residenziale
22	Valutazione Ambientale Strategica - Relazione di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
23	Tav0A_ Rapporto tra aree_ edificate e aree edificabili in Progetto



24	Tav 0B_Rapporto Aree Transizione in Progetto Rispetto Previsioni PTCP2
25	Tavola 0C_PerimetroCentroAbitatoLR56_77
26	Tavola Pa_Mosaico progetto PRG Comuni Limitrofi
27	P01_Previsioni di Piano
28	P02_Previsioni di Piano_Nord
29	P03_Previsioni di Piano_Sud
30	P04_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica
31	P05_Previsioni di Piano_Nord_Sovrapposizione Pericolosità Geologica
32	P06_Previsioni di Piano_Sud_Sovrapposizione Pericolosità Geologica
33	P07_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito CentoCrocì
34	P08_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito Montosolo
35	P09_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito Osservatorio
36	P10_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito Concentrico
37	P11_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito Satellite
38	P12_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito San Felice
39	P13_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito Strada Chieri
40	P14_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito Miglioretti
41	P15_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito Statale
42	P16_Previsioni di Piano_Sovrapposizione Pericolosità Geologica Ambito ValleCeppi
43	P17_Prescrizioni Unità Intervento Concentrico
44	P18_Ipotesi Organizzazione Area PEC2
45	P19_Emergenze Storico Artistiche Documentarie e Fabbricati Rustici
46	P20_Rete Sentieristica
47	Norme tecniche di attuazione
48	Schede Normative
49	Tabella Sinottica dei servizi pubblici
50	Database Censimento Rustici
51	Valutazione Ambientale Strategica : Rapporto ambientale
52	Valutazione Ambientale Strategica : Sintesi non tecnica

53	Valutazione Ambientale Strategica :Piano di monitoraggio ambientale
54	Valutazione Ambientale Strategica: Scheda Guida di soggettività alla procedura di lautazione di incidenza ex art. 43 l.r. 19/2009
55	Valutazione Ambientale Strategica: Documento preliminare – fase di specificazione
56	Parere Organo tecnico VAS
57	Relazione geologica PAI variante strutturale 1
58	Relazione idraulica PAI variante strutturale 1
59	Relazione geologica PAI III fase variante strutturale 1
60	Tavola 1 _ Carta geologica PAI variante strutturale 1
61	Tavola 2_ Carta caratterizzazione litotecnica terreni PAI Variante strutturale 1
62	Tavola 3_ Carta acclività PAI Variante strutturale 1
63	Tavola 4 _ Carta idrografia superficie PAI Variante strutturale 1
64	Tavola 5_ Carta geomorfologica PAI Variante strutturale 1
65	Tavola 6_Quadro generale del dissesto
66	Tavola 7 _ Carta di Sintesi Della Pericolosità Geomorfologica e dell' Idoneità all'utilizzazione Urbanistica
67	Tavola 8_ SICOD Sistema informativo catasto opere di difesa Variante strutturale 1
68	Schede frane VOLUME_I_F3_41_FA5_Variante strutturale 1
69	Schede frane VOLUME_II_42_FA5_F10_Variante strutturale 1
70	Fascicolo controdeduzione alle osservazioni

# TITOLO II

## ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

### Art. 4     **Modalità di attuazione**

- [1] Il P.R.G.C. è attuato:
- a) con intervento convenzionato per gli interventi di cui al successivo Art. 8;
  - b) con strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di cui al successivo Art. 9 la cui approvazione è preliminare al rilascio del titolo edilizio;
  - c) con intervento edilizio diretto nei rimanenti casi di cui al successivo Art. 7;
- [2] Il Comune, previa apposita giustificazione, può richiedere la formazione di SUE (o provvedervi direttamente per interesse pubblico).
- [3] Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni di P.R.G.C. proprie dell'area interessata indicata nelle tavole di cui al precedente Art. 3 e previste dalle presenti N. di A..
- [4] Gli interventi edilizi da realizzarsi nel territorio comunale devono essere assoggettati ai titoli abilitativi previsti dalla legge, secondo le condizioni di edificabilità stabilite dalle presenti norme e da quelle del Regolamenti edilizio vigente.
- [5] Per tutti gli interventi edilizi è fatto obbligo di:
- a) mantenere la giacitura naturale del terreno esistente, fatte salve lievi modifiche che, comunque:
    - non dovranno raggiungere i confini della proprietà se non mediante assenso scritto del proprietario confinante;
    - non dovranno superare l'altezza massima di m 1,50 di riporto;
  - b) non dovranno realizzare artificialmente spazi subpianeggianti con riporti di terra come previsto al successivo Art. 80
  - c) realizzare i piani interrati o seminterrati con un franco minimo di 1 metro tra il piano di appoggio della soletta e la quota stimata di massima elevazione prevedibile del livello piezometrico della falda idrica come previsto al successivo Art. 82.
- [6] Negli strumenti urbanistici esecutivi e negli interventi soggetti a intervento edilizio convenzionato di cui ai successivi Art. 8 e Art. 9:
- a) la superficie lorda (SL) è calcolata con riferimento all'intera area interessata (ST) ed all'indice di edificabilità territoriale attribuito alla stessa (IT);
  - b) gli indici di edificabilità territoriale (IT) e fondiaria (IF) devono essere contemporaneamente verificati.

- [7] In sede di attuazione del P.R.G.C. e dei relativi SUE il Comune può procedere, con propria deliberazione, alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. Le procedure di formazione dei comparti sono definite all'art. 46 della L.R. 56/77.

## **Art. 5 Perequazione urbanistica all'interno delle aree di transizione**

- [1] Il P.R.G.C., nelle aree di transizione di cui al successivo Art. 19, applica la perequazione urbanistica di cui all'art. 12 bis della L.R. 56/77 per evitare le disparità di trattamento tra proprietà immobiliari e per promuovere l'indifferenza delle proprietà nei confronti delle scelte del piano. Sono escluse dalla perequazione urbanistica le aree a PEC a destinazione non residenziale ancorchè ricomprese nelle aree di transizione.
- [2] Con la perequazione urbanistica è attribuita, a prescindere dalla localizzazione, un'uguale capacità edificatoria territoriale (IT) a tutti i terreni in cui la stessa capacità edificatoria territoriale non sia stata ancora sfruttata, anche con interventi e norme precedenti, per poi concentrare tali diritti edificatori sulle aree edificabili.
- [3] Ai sensi della lettera d), comma 9, dell'art. 31 del Piano Territoriale Regionale, la perequazione urbanistica è applicata anche per garantire la compensazione ecologica (Art. 46 delle presenti N.di A.).
- [4] La perequazione urbanistica si attua con il trasferimento della capacità edificatoria territoriale (IT) di un'area a servizi pubblici ovvero non edificabile per vincoli conformativi imposti dal P.R.G.C., a favore di un'altra area edificabile non contermine e posta all'interno delle aree di transizione.
- [5] Il trasferimento della capacità edificatoria territoriale (IT) deve rispettare nelle aree di destinazione i limiti di densità fondiaria (IF) stabiliti dalle schede normative per i vari ambiti. Devono essere anche contemporaneamente rispettati i limiti di superficie coperta (SC), di verde privato e altezza massima della costruzione (H).
- [6] La perequazione urbanistica è soggetta al reperimento e cessione gratuita al Comune, nei limiti di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, della corrispondente dotazione a servizi pubblici prevista nel P.R.G.C.. In alternativa alla cessione di aree il Comune può accogliere ovvero richiedere la monetizzazione ai valori di esproprio di cui al D.P.R. 327/01 (riferimento Mercato Osservatorio Immobiliare – OMI, incidenza valore dell'area 20%).
- [7] La perequazione è applicata mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Su richiesta insindacabile del Comune può essere anche applicata anche tramite SUE.

## **Art. 6 Verifica preliminare di idoneità ambientale dei lotti edificabili all'interno delle aree di transizione**

- [1] I lotti edificabili all'interno delle aree di transizione sono soggetti a verifica preliminare di idoneità ambientale.

- [2] La verifica di cui al comma precedente viene effettuata sulla base di idonea procedura di valutazione descritta in Allegato A alle presenti Norme di Attuazione.
- [3] Detta procedura consente l'assegnazione di una specifica area ad una delle seguenti classi di idoneità:
- a) Molto alta;
  - b) Alta;
  - c) Media;
  - d) Bassa;
  - e) Non idonea.
- [4] L'assegnazione ad una specifica classe contribuisce alla determinazione dell'entità delle opere a verde di compensazione di cui al successivo Art. 46 e collegato Allegato B alle presenti Norme di Attuazione.

#### **Art. 7 Intervento edilizio diretto**

- [1] Per gli interventi che non implicano sfruttamento della capacità edificatoria prevista dal piano, tra cui gli ampliamenti igienico funzionali *una tantum* degli edifici residenziali esistenti e il recupero funzionale dei fabbricati rustici in area libera (Art. 26) ai sensi della L.R. 16/2018, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

#### **Art. 8 Intervento edilizio convenzionato**

- [1] Il ricorso all'Intervento edilizio convenzionato è obbligatorio per lo sfruttamento della capacità edificatoria del piano. Il ricorso ad intervento edilizio convenzionato è oltremodo obbligatorio per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti che richiedono una diversa dotazione di standard a servizi pubblici, fatto salvo il limite di 700 mc con opere limitate previsto dall'art. 48 della L.R. 56/77.
- [2] È fatto obbligo ai proponenti di stipulare una convenzione edilizia di cui all'art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 che disciplini:
- a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
  - b) l'indicazione delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive;
  - c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
  - d) l'eventuale descrizione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta per cui è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione e dei costi professionali di progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo;

- e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta la eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
  - f) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per la esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento.
- [3] In caso di trasferimento di cubatura tramite perequazione urbanistica (precedente Art. 5), la convenzione edilizia deve inoltre indicare:
- a) le aree di origine e di destinazione della cubatura oggetto di trasferimento all'interno della stessa area omogenea;
  - b) le aree per standard a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 oggetto di dismissione e/o monetizzazione;
  - c) gli eventuali importi della monetizzazione delle aree di cui al precedente punto b);
  - d) il vincolo al mantenimento della destinazione apposto all'area a servizi di cui si utilizza la cubatura.
- [4] Per gli interventi attuati con permesso edilizio convenzionato è sempre obbligatorio dismettere gratuitamente al Comune le aree afferenti gli standard a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di ammettere, anche in parte, la monetizzazione qualora le medesime non siano previste nell'area di intervento dal P.R.G.C., assumendo come riferimento economico il valore delle aree a servizi più prossime, stabilito dal Comune ai sensi del D.P.R. 327/01 (riferimento Osservatorio mercato immobiliare – incidenza valore dell'area 20%).
- [5] Per gli interventi residenziali, la capacità insediativa teorica per la determinazione delle aree per standard urbanistici e pari a un abitante ogni 150 mc di volume (V) della costruzione (arrotondato, se del caso, all'unità superiore). La monetizzazione delle aree per standard urbanistici è ammessa quanto tali aree non siano individuate nell'area di intervento dalle tavole di piano e dalle schede di zona allegiate alle presenti norme tecniche di attuazione e non siano ritenute opportune dalla Giunta Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione, o localizzazione, o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile.
- [6] L'intervento, prima della stipula della convenzione edilizia con atto pubblico notarile, deve essere approvato dalla Giunta Comunale.

## **Art. 9    Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE)**

### **Art. 9.1    Piani Particolareggiati (P.P.)**

- [1] I Piani Particolareggiati (P.P.) possono essere formati dal Comune ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77, in particolare nell'area densa di cui al successivo Art. 17.

## **Art. 9.2 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**

- [1] I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) possono essere formati dal Comune ai sensi della legge 18/4/1962 n° 167 e dell'art. 41 della L.R. 56/77.

## **Art. 9.3 Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.)**

- [1] Il ricorso al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è obbligatorio quando lo stesso è prescritto nelle tavole, nelle schede normative del Piano e nelle presenti N.di A.

- [2] Nei casi di cui al precedente comma, i proprietari delle aree, singoli o associati che, in base al reddito imponibile catastale (reddito dominicale) rappresentino almeno i 2/3 del reddito imponibile catastale, predispongono lo strumento esecutivo convenzionato, presentando all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 56/77, almeno i seguenti elaborati, oltre quelli ulteriormente previsti nelle specifiche norme e tabelle di zona:

- a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredata dai seguenti allegati:
- b) le analisi e le ricerche svolte, compresi gli eventuali approfondimenti delle indagini tecniche di cui all'art. 14, comma 1, n° 2, della L.R. 56/77;
- c) la specificazione delle eventuali aree da dismettere gratuitamente, ovvero da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare, per le urbanizzazioni primarie, secondarie e per gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77;
- d) i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- e) la verifica della capacità insediativa di cui alla rispettiva scheda di zona;
- f) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.E.C., con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
- g) la planimetria delle previsioni del P.R.G.C. relative al territori oggetto del piano esecutivo, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino esistenti le connessioni con le altre zone del P.R.G.C. stesso;
- h) la planimetria del Piano Esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi;
- i) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi pubblici, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- j) l'individuazione delle aree da dismettere al Comune, ovvero da assoggettare ad uso pubblico, afferenti le urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte, nonché per standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77;

- k) gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
  - l) il progetto definitivo (redatto ai sensi del D.Lgs. 163/06 e del D.P.R. 207/10) delle eventuali opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da realizzare e da cedere all'Amministrazione Comunale, anche a scomputo totale o parziale del corrispondente contributo;
  - m) le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - n) il progetto plani-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata, con indicazione delle tipologie edilizie, ovvero, municipale quando si intende procedere ai sensi dell'art. 22, comma 3, lett. c), del D.P.R. 380/01;
  - o) le norme specifiche, amministrative e tecniche, di attuazione del P.E.C.;
  - p) una planimetria del P.E.C. ridotta alla scala delle tavole del P.R.G.C., al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
  - q) la relazione finanziaria con la stima puntuale degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il comune e i privati;
  - r) lo schema di convenzione urbanistica di cui all'art. 45 delle L.R. 56/77, conforme a quella tipo approvata con D.C.R. 714-6794 del 21 giugno 1984;
  - s) gli elaborati relativi al processo VAS, ove necessario;
  - t) gli elaborati con specifiche indicazioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano, anche ai fini del superamento o dell'eliminazione delle barriere architettoniche e percettive;
  - u) gli elaborati aggiuntivi delle successive norme di zona del P.R.G.C., anche di carattere ambientale;
  - v) eventuale piano particellare di esproprio delle proprietà che non presentano il progetto di piano (max 1/3 dell'imponibile catastale – reddito dominicale).
- [3] Agli effetti del calcolo delle superfici da sottoporre a P. E. C. non debbono essere considerate le eventuali aree demaniali.
- [4] In caso di inerzia o disaccordo fra i privati proprietari, l'Amministrazione Comunale, qualora previsto nelle norme e nelle schede normative, può obbligare gli stessi, ovvero procedere direttamente, a redigere il P.E.C., per cui il piano si trasformerà in Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.).
- [5] É riservata la facoltà dell'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta, di delimitare comparti costituenti unità di intervento e di procedere, qualora ne ricorrano i presupposti, ad esproprio delle aree delle proprietà dissenzienti ai sensi dell'art. 46 del-



- la L.R. 56/77. Il comparto così costituito deve avere forma e dimensione idonea ad un utilizzo urbanisticamente corretto e coerente con gli indirizzi di P.R.G.C., deve rispettare le preesistenze ambientali – paesaggistiche e la viabilità principale.
- [6] Negli strumenti urbanistici esecutivi è sempre obbligatorio per i proponenti, se richiesto dall'Amministrazione Comunale:
- a) dismettere gratuitamente al Comune le aree per le urbanizzazioni primaria, secondaria e indotte, nonché quelle afferenti gli standard per servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. Negli interventi a destinazione residenziale, la capacità insediativa da considerare è quella prevista nella relativa scheda normativa;
  - b) realizzare direttamente e senza onere per il Comune le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta che l'Amministrazione Comunale, a sua unilaterale scelta, intende acquisire al patrimonio pubblico, anche quando l'importo delle medesime, così come desunto dai relativi progetti definitivi ed esecutivi, eccede l'eventuale somma dovuta per il corrispondente contributo.
- [7] L'Amministrazione Comunale può ammettere, anche in parte, la monetizzazione delle aree per standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, qualora le medesime non siano zonizzate nell'area di intervento dalle tavole di piano e dalle schede normative e non siano ritenute opportune dalla Giunta Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile.
- [8] Al fine di soddisfare gli standard urbanistici di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali sia previsto l'assoggettamento ad uso pubblico a tempo indeterminato, disciplinato con apposito atto notarile di vincolo.
- [9] Le garanzie finanziarie per l'attuazione dello strumento urbanistico e per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, pari all'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione e dei costi professionali di progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo, se prestate dai proponenti con fideiussione, devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
- [10] Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte da dismettere al Comune devono essere realizzate ai sensi del D.Lgs. 50/2016, del D.P.R. 207/10 (per quanto applicabile) e del D.M. 49/2018 e, in fase attuativa, devono essere soggette a progettazione esecutiva secondo le suddette norme. Il progetto esecutivo deve essere presentato unitamente all'istanza per il rilascio dell'atto di assenso di cui agli artt. 3 e 10 del D.P.R. 380/01 ed è sempre subordinato ad approvazione da parte della Giunta Comunale. La scelta del collaudatore delle predette opere compete al Comune con spese ad esclusivo carico dei proponenti.
- [11] In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, potranno consentirsi:

- a) modifiche al disegno di dettaglio del P.R.G.C. previo accordo con l'Amministrazione Comunale e comunque, quando non siano modificati il perimetro delle aree e le linee generali di assetto definite dal P.R.G.C. stesso;
- b) l'accorpamento o un diverso assetto distributivo delle aree a servizi pubblici in nuclei organicamente collegati, ferme restando la superficie complessiva prestabilita e tutte le altre indicazioni di P.R.G.C..

[12] Per quanto non disciplinato nelle presenti norme si rinvia agli artt. 43 , 44 e 45 della L.R.56/77.

[13] L'edificazione, a seguito dell'approvazione dello strumento urbanistico, è subordinata all'ottenimento dei prescritti titoli abilitativi nei termini di validità indicati nella relativa convenzione edilizia.

#### **Art. 9.4 Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.)**

[1] Ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, il Piano di Recupero (P. di R.) può essere applicato all'interno della Area densa (concentrico) e nei nuclei rustici ricadenti all'interno dell'area di transizione, nei casi in cui vengano proposti interventi interessanti più edifici o il Comune lo ritenga necessario.

#### **Art. 10 Utilizzazione degli indici**

[1] Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, è vietata ogni successiva richiesta di edificazione su aree già utilizzate con sfruttamento totale degli indici urbanistici attribuiti dal presente P.R.G.C. o da strumenti precedenti.

[2] Nei casi in cui sia consentita la sostituzione edilizia, la cubatura realizzabile è calcolata con riferimento alla superficie lorda (SL) preesistente ovvero, se più favorevole, a quella ammessa dal presente P.R.G.C..

[3] Quando il titolo abilitativo di un edificio appartenente a più proprietà sia richiesto solo da una parte dei proprietari, il rilascio dello stesso è subordinato al formale consenso da parte dei proprietari rimanenti.

[4] Qualora un'area sulla quale insistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare sia stata frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e delle prescrizioni di P.R.G.C. deve essere effettuata con riferimento sia alle costruzioni conservate che a quelle da realizzate.

[5] Sono ammessi all'interno delle aree di transizione:

- a) Il trasferimento della capacità edificatoria in altri lotti edificabili tramite l'istituto della perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 5;
- b) lo sfruttamento della capacità edificatoria su lotti contigui di proprietà.

#### **Art. 11 Condizioni per il rilascio di titoli abilitativi e dotazione a parcheggio privato**

- [1] Gli interventi che comportano carico urbanistico (CU), inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione, sono subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché commisurato al costo di costruzione nei casi disciplinati dalla normativa di riferimento.
- [2] Sono soggetti al contributo commisurato alle spese di urbanizzazione gli interventi qualificabili come nuova costruzione, gli interventi che sfruttano la capacità edificatoria del presente P.R.G.C. e di ampliamento igienico funzionale *una tantum* di unità edilizie residenziali esistenti, di mutamento della destinazione d'uso, ad eccezione di quelli con volume (V) non superiore a 700 mc e con le opere di cui all'art. 48 della L.R. 56/77, e gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia che prevedono la formazione di nuove unità immobiliari e che non hanno già sostenuto tali spese, anche tramite realizzazione diretta delle medesime opere.
- [3] L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite in coerenza con quanto agli artt. 16, 17, 18, 19 del D.P.R n° 380/2001 e dall'art. 52 della L.R. 56/77 e dal Regolamento edilizio comunale.
- [4] Gli interventi edilizi possono essere realizzati qualora siano presenti o si prevede almeno di realizzare con il medesimo intervento le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- a) sistema viario per il collegamento o l'accesso agli edifici;
  - b) rete fognaria pubblica o in essa recapitante;
  - c) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento.
- [5] Per gli interventi ricadenti nelle aree libere o in aree di transizione ricorrendone i presupposti normativi potranno realizzarsi sistemi individuali o collettivi di smaltimento o depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti e debitamente autorizzati.
- [6] L'allacciamento alle utenze (acqua, fognatura, energia elettrica) deve essere realizzato a cura e spese del richiedente senza alcuno scomputo.
- [7] Per gli interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso agricola il titolo edilizio è subordinato alla definizione puntuale della tipologia d'intervento in base alla conduzione dell'attività agricola e alla stipula di apposito atto di vincolo della destinazione.
- [8] Nei casi di cui all'art. 25, comma 10, della L.R. 56/77, è ammesso, in deroga alle destinazioni "prescritte", il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale dei soli fabbricati di civile abitazione, e non già di quelli strumentali all'attività agricola, con contestuale rimozione degli atti di vincolo eventualmente esistenti. In tali casi, la modifica è sempre soggetta a titolo edilizio oneroso ed è subordinata al soddisfacimento dello standard a parcheggio privato (1 mq/10 mc) all'interno della proprietà.
- [9] Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione d'uso sono considerate nuovi interventi e sono soggette a titolo edilizio convenzionato. Sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio e senza il riconoscimento di standard urbanistici, previa comunicazione d'inizio lavori

anche per via telematica, i mutamenti della destinazione d'uso di zona del P.R.G.C. di superficie lorda (SL) di Superficie lorda (SL) e che non prevedono l'esecuzione di opere eccedenti a quelle previste dall'art. 48 della L.R. 56/77.

[10] Per le nuove costruzioni e per gli interventi comportanti sfruttamento della capacità edificatoria di piano, inclusi i mutamenti di destinazione d'uso con opere e quelli non superiori a 700 mc di volume (V) che realizzano le opere di cui all'art. 48 della L.R. 56/77, dovrà garantirsi il reperimento di aree a parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (V). Tali spazi - realizzati per il 50% all'interno della proprietà e per la parte restante all'esterno della recinzione, a contatto con la viabilità pubblica/privata - non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse (L. 122/1989). La superficie minima di tali parcheggi deve essere pari ad almeno uno stallo di sosta interno ed uno stallo di sosta esterno. In caso di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere la monetizzazione secondo i valori stabiliti dal D.P.R. 327/01 (riferimento Osservatorio del Mercato Immobiliare – valore dell'area 20%).

[11] Non sono soggetti al reperimento della dotazione di parcheggio privato di cui al precedente comma [10]:

- a) i frazionamenti di unità immobiliari realizzati in regime di manutenzione straordinaria, qualora non comportino incremento di superficie lorda (SL);
- b) gli ampliamenti igienico-funzionali *una tantum* di unità edilizie residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C., nei limiti di superficie lorda (SL) consentiti.

[12] Non è consentito ridurre la dotazione a parcheggio privato esistente qualora sia inferiore allo standard previsto nella presente disposizione.

## **Art. 12 Edifici minaccianti rovina e interventi urgenti**

[1] Si applicano le disposizioni del Regolamento edilizio comunale.

## TITOLO III DESTINAZIONI D'USO

### Art. 13 Destinazione d'uso degli immobili

- [1] Ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/01 e dell'art 8 della L.R. 19/1999, le destinazioni d'uso ammesse sono suddivise in 6 categorie, così articolate:
- a) **destinazione residenziale** – R, quali residenza privata, residenza collettiva, ufficio professionale aventi superficie lorda (SL) non superiore a mq 200, strutture ricettive extraalberghiera compatibili con la residenza;
  - b) **destinazione produttiva** – P, quali attività produttiva artigianale non nociva e non rumorosa;
  - c) **destinazione commerciale** – TC, quali terziario commerciale al dettaglio e somministrazione di alimenti e bevande;
  - d) **destinazione turistica-ricettiva** – HT, quali ricettività alberghiera e somministrazione alimenti e bevande agli ospiti della struttura;
  - e) **destinazione direzionale (e terziario)** – TA, quali servizi immateriali di tipo professionale o di servizio alla produzione, servizi finanziari ed assicurativi, ricerca e sviluppo, attività direzionali, terziario culturale e ricreativo;
  - f) **destinazione agricola** – A, quali residenza di civile abitazione nei limiti di cui all'art. 25 della L.U.R. 56/77, depositi macchinari e attrezzi, ricovero animali, magazzini e zootecnica connessi all'attività di imprenditore agricolo ai sensi del D. lgs 228/2001, ricovero di carattere non produttivo, ospitalità e strutture per l'addestramento degli animali d'affezione.
- [2] Il mutamento della destinazione d'uso comporta il pagamento del contributo di costruzione per un importo pari alla differenza rispetto alla destinazione d'uso in atto e l'eventuale adeguamento degli standard a servizi di cui all'art. 21 delle L.R. 56/77. È sempre richiesto il rispetto/adeguamento dello standard a parcheggio privato di cui al precedente Art. 11.
- [3] In generale, nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica e funzionale di aree ed edifici esistenti, potranno essere ammessi soltanto a condizione che la destinazione d'uso prevista risulti compatibile con i caratteri e le funzioni proprie dell'immediato contesto ambientale, in quanto non comporti attività insalubri e nocive, inquinamenti o molestie, non generi o richiami flussi di traffico (persone e/o merci) eccessivi in rapporto alla viabilità locale e non pregiudichi la fruibilità ed il decoro dell'ambiente.
- [4] L'insediamento di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande dovrà avvenire nel rispetto dei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e di somministrazione.
- [5] Le attività rumorose non saranno ammesse nel contesto dell'urbanizzato ad uso residenziale e comunque dovranno rispettare quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica.

- [6] Disposizioni più restrittive di quelle di seguito specificate potranno essere definite dagli strumenti esecutivi.
- [7] Le destinazioni ammesse nelle diverse parti del territorio sono definite negli articoli seguenti e nelle schede normative.
- [8] I servizi pubblici, anche su aree private, sono realizzati nelle apposite aree normative del P.R.G.C. a prescindere dall'ambito urbanistico.
- [9] Al sensi dell'art. 8 bis della Legge Regionale 19/99, tramite convenzione il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di immobili, o parti di essi, per usi diversi da quelli consentiti; l'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. La convenzione deve individuare o definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.

### **Art. 13.1 La residenza**

- [1] La residenza (R) costituisce destinazione prevalente e ammessa delle aree di transizione, ad eccezione del sub ambito AT2 (uffici Ferrero), così come individuate dal presente P.R.G.C. Essa è inoltre ammessa:
- a) negli interventi destinati ad attività produttive artigianali e commerciali e direzionali, limitatamente all'abitazione del proprietario e/o all'abitazione del personale di custodia, nei limiti di superficie utile lorda (SL) di 200 mq;
  - b) nell'area libera del P.R.G.C. destinata ad usi agricoli, limitatamente alle esigenze di conduzione agricola del fondo e dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del D.Lgs. n° 228/2001, oltreché negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C., limitatamente agli immobili già a destinazione residenziale ed ai fabbricati rustici di cui al successivo Art. 26.2 ;
  - c) nei sub-ambiti ARL1 e ARL 2 del P.R.G.C.;
  - d) nei sub-ambiti a PEC 1 e PEC 2 del P.R.G.C.;
  - e) nelle aree destinate a servizi - escluse le aree a verde - limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o custodia.
- [2] Le residenze sono escluse in tutti gli altri casi. Ai fini del presente P.R.G.C., nella destinazione d'uso residenziale possono essere ricompresi gli uffici professionali con superficie utile lorda (SL) non superiore a 200 mq.

### **Art. 13.2 Le attività a carattere turistico-ricettivo**

- [1] La destinazione d'uso turistica-ricettiva e commerciale di somministrazione alimenti e bevande è ammessa nel sub-ambito AT1 collocata in regione Mongreno (area libera).

- [2] Le destinazioni para-alberghiera, sono ammesse nelle aree destinate alla residenza, nel rispetto dell'esigenza di tutela degli edifici esistenti caratterizzanti l'ambiente.
- [3] Sono ammesse attività di agriturismo ed attività para-alberghiere, residence-house in affitto e le altre tipologie di ospitalità ad esse riconducibili negli edifici a destinazione residenziale.

### **Art. 13.3      Attività agricole e strutture connesse con attività agricole**

- [1] Le attività agricole sono ammesse nelle aree libere del P.R.G.C..
- [2] Le stalle, i silos, le serre permanenti o temporanee, rimesse agricole, ecc., costituiscono destinazione propria delle aree agricole. Qualora dismessa l'attività agricola queste strutture di servizio non danno luogo superficie lorda (SL) utilizzabile per altre destinazioni.
- [3] Nelle aree libere sono ammesse anche le attività di addestramento e ospitalità degli animali da affezione, che devono essere realizzate in strutture a destinazione agricola già esistenti.
- [4] Le stalle per zootecnia e per allevamenti connessi ad attività imprenditoriali di nuova costruzione o di nuova realizzazione per trasformazione di strutture esistenti devono essere collocate in area libera e devono distare almeno 100 m dalle aree di transizione e m 20 dagli edifici residenziali, anche dello stesso imprenditore agricolo.

### **Art. 13.4      Attività produttive**

- [1] Le attività produttive ammesse nel territorio sono esclusivamente quelle artigianali quando non moleste, non nocivi e non inquinanti.
- [2] Le attività produttive esistenti sono mantenute.
- [3] Non sono ammesse attività a rischio di incidente rilevante.
- [4] Negli edifici residenziali presenti in area libera, ad esclusione di quelli agricoli, anche di civile abitazione, sono ammesse, previo mutamento della destinazione d'uso, le attività produttive artigianali non rumorose e non nocive nel limite di superficie lorda (SL) non superiore a mq 200.

### **Art. 13.5      Attività commerciali e di somministrazione**

- [1] Sono ammesse nelle aree dense e di transizione conformemente alle indicazioni/prescrizioni delle schede normative del presente P.R.G.C. ed a quanto specificato nei vigenti "*Criteria per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale*" cui si rimanda in osservanza dell'art. 29 della DCC n° 563-13414 del 29/10/1999.
- [2] Nei sub-ambiti ARL1 di Castelvechio e AT1 di Mongreno è ammessa la somministrazione di alimenti e bevande.

### **Art. 13.6      Le attività direzionali (e terziario).**

- [1] Sono ammesse nelle aree dense e di transizione.
- [2] Sono ricompresi i servizi di tipo professionale con Superficie lorda (SL) superiore a 200 mq, i servizi finanziari ed assicurativi, di ricerca e sviluppo, sedi di congressi e altre attività direzionali. Includono le attività ricreative e culturali che possono essere realizzate anche nei fabbricati rustici quando compatibili con la residenza.
- [3] Nel sub-ambito ARL1 (Castelvecchio) sono ammesse attività ricreative e culturali.
- [4] Nel sub-ambito AT2 (Uffici Ferrero) sono ammesse attività culturali:
- [5] Nel sub-ambito Parco della Collina Torinese sono ammesse attività ricreative e culturali finalizzate alla promozione e alla fruizione turistica e per svago dell'area protetta.



## **TITOLO IV TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 14 Interventi edilizi**

- [1] Gli interventi edilizi sono definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/01 ed all'art. 13 della L.R. 56/77.
- [2] Nelle schede normative sono indicate le tipologie di intervento ammesse nelle aree e negli edifici del territorio.
- [3] Nel censimento dei fabbricati rustici (elaborato n. 50 del Piano) sono riportate le tipologie di intervento ammesse per tali costruzioni.

### **Art. 15 Pertinenze degli edifici, sistemazioni delle relative aree e bassi fabbricati per depositi di attrezzature agricole e/o da giardinaggio**

- [1] Per ogni progetto d'intervento edilizio, anche quando trattasi di normali opere di conservazione o modificazione, è richiesta la documentazione sullo stato di fatto e di progetto estesa alle aree di pertinenza e per quanto possibile al contesto circostante.
- [2] Eventuali interventi sul patrimonio edilizio interessato debbono garantire la tutela di giardini e aree a verde privato di pertinenza; la realizzazione di rampe e accessi carrai ai locali interrati o seminterrati non deve pregiudicare alberi ad alto fusto o arredi verdi di consolidata rilevanza formale.
- [3] É ammessa nelle aree di pertinenza degli edifici, nei limiti dell'indice di copertura (IC) e degli standard a verde privato dei vari ambiti normativi, nel rispetto dei vincoli conformativi del presente strumento urbanistico, la realizzazione di tettoie e gazebo non amovibili quando siano armonizzati con il fabbricato principale e non pregiudichino l'assetto del cortile. Tali strutture non devono:
  - a) avere un'altezza massima superiore a m. 2,50 all'imposta delle falde interne della copertura;
  - b) avere soppalchi o sottofalde accessibili;
  - c) avere lucernari per l'illuminazione naturale sulle falde;
  - d) superare l'altezza massima di m 4,00 riferita all'estradosso del colmo della copertura.
- [4] Nell'area libera la realizzazione di tettoie e gazebo pertinenziali è limitata al 20% della superficie coperta esistente ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.6), del D.P.R. 380/01.
- [5] É ammessa nelle aree pertinenziali degli edifici la costruzione di piscine destinate all'utilizzo privato nelle aree di pertinenza di edifici residenziali in tutti gli ambiti urbanistici del territorio, nel rispetto dei vincoli conformativi e dimensionali - verde di vicinato del presente P.R.G.C., a condizione che:
  - a) la superficie d'acqua sia pari o inferiore a 100 mq;

- b) la piscina sia interrata rispetto alla giacitura naturale del terreno esistente, fatte salve eventuali parti in emergenza legate a motivati problemi morfologici del sito.
- [6] E' inoltre ammessa in tutti gli ambiti urbanistici del P.R.G.C., in deroga agli indici ed ai parametri urbanistici di riferimento, oltre alla destinazione d'uso, nel rispetto dei vincoli conformativi, la realizzazione di bassi fabbricati per depositi di attrezzature agricole e/o da giardinaggio alle seguenti condizioni:
- a) siano fissi, ad un solo piano fuori terra e con caratteristiche tali da escludere una futura destinazione residenziale;
  - b) abbiano una superficie coperta massima pari a mq. 10,00 , con sporto massimo delle falde dal filo di fabbricazione di m. 0,50;
  - c) siano di tipo aperto o di tipo chiuso, con copertura avente struttura in legno e manto in coppi, ovvero armonizzato con quello dell'eventuale fabbricato principale preesistente. Se chiusi devono avere unico accesso di larghezza non superiore a mt. 1,20, con eventuale finestra di mt. 0,70x0,50, non devono avere aperture sul tetto, e devono con pareti in legno realizzate con tamponamenti di tavole grezze orizzontali o di tronco di legno con corteccia a vista.
- [7] E' anche ammessa in tutti gli ambiti urbanistici del P.R.G.C., in deroga agli indici ed ai parametri urbanistici di riferimento, oltre alla destinazione d'uso, nel rispetto dei vincoli conformativi, l'installazione di basse strutture prefabbricate in legno – c.d. “casette” per depositi di attrezzature agricole e/o da giardinaggio, anche tipo chiuso con porte e finestre, ancorché le medesime abbiano una superficie coperta massima di mq 6,00 ed altezza di colmo non superiore a m 2,50.
- [8] Le edificazioni di cui ai precedenti commi [6] e [7] sono limitate ad un solo basso fabbricato per lotto di intervento. E' inoltre vietata l'edificazione di tali strutture su nuove aree frazionate successivamente alla data del 02/11/2011 (approvazione della variante parziale n. 2 del P.R.G.C.).
- [9] Nel rispetto dei vincoli conformativi del presente P.R.G.C., nelle aree di pertinenza degli edifici è sempre ammessa l'installazione di:
- a) opere per arredo da giardino (es. barbecue in muratura/ fontana/muretto/scultura/ fioriera, panca) e assimilate;
  - b) gazebo stagionali aventi superficie non superiore a 6 mq e non stabilmente infisso al suolo;
  - c) giochi per bambini;
  - d) pergolati aventi superficie complessiva non superiore a 6 mq e non stabilmente infisso al suolo;
  - e) tende, tende a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo aventi superficie complessiva non superiore a 6 mq;

f) elementi divisori verticali di altezza non superiore a 1,00 m, non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare;

g) serre stagionali aventi superficie non superiore a 20 mq.

[10] Sono altresì ammessi in tutti gli ambiti urbanistici del P.R.G.C. gli interventi indispensabili per l'eliminazione di barriere architettoniche, quali la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli, l'installazione di apparecchi servoscala esterni, nonché la realizzazione di ascensori esterni o di altri manufatti consimili.

[11] Per le attività agricole si applica la disciplina di settore indicata nelle presenti norme di attuazione e non trovano attuazioni le disposizioni di cui ai precedenti commi [3], [4], [6] e [7].

# TITOLO V

## RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI NORMATIVI E PRESCRIZIONI OPERATIVE

### Art. 16 Aree normative per densità di urbanizzazione

- [1] Il P.R.G.C., al fine di definire un quadro normativo adeguato al perseguimento degli obiettivi strategici assunti di valorizzare l'edificato e salvaguardare la qualità ambientale del territorio rurale, in coerenza con quanto all'art. 15 delle N.di.A. del PTC2, ripartisce il territorio comunale in tre macro aree in ragione del livello di urbanizzazione: "aree costruite dense", "aree costruite in transizione", "aree libere non urbanizzate".
- [2] Le **aree dense** sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato più densamente della media, aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività.
- [3] Le **aree di transizione/completamento** sono costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie.
- [4] Le **aree libere** sono costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi di valore architettonico-testimoniale quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare.

### Art. 17 Suddivisione delle aree normative per densità di urbanizzazione e tipologie di intervento

- [1] Al fine di garantire interventi coerenti con le caratteristiche urbanistiche, architettoniche e ambientali del territorio comunale, le aree di cui al precedente Art. 16, anche con riferimento alla L.R. 56/77, sono state suddivise in ambiti normativi, all'interno dei quali debbono realizzarsi le azioni in progetto assicurando un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo urbano e delle aree agricole.
- [2] Nel territorio è individuata un'unica **area densa**, la quale corrisponde all'ambito normativo del Concentrico e comprende:
- a) la porzione di territorio interessata da insediamenti urbani che rivestono particolare pregio ambientale, documentario e/o architettonico (centro storico) *nelle quali si impongono azioni di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio e delle aree esterne.*
  - b) la porzione di territorio destinata prevalentemente a servizi con presenza di insediamenti urbani per i quali si impongono azioni di riordino e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dell'assetto urbano.
- [3] Le **aree di transizione/completamento** sono state suddivise in 9 ambiti identitari: Centrocroci, Osservatorio, Montosolo, Miglioretti, San Felice, Satellite, Strada Chieri, Statale, Valle Ceppi. Tutte le aree sono a prevalente destinazione residenziale interessate da insediamenti

a densità relativamente modesta per le quali si impongono azioni volte alla migliore utilizzazione possibile dei territori interessati anche al fine di contenere nuovi consumi di suolo agricolo a fini edificatori.

- [4] Le **aree libere** sono state suddivise in:
- a) aree a prevalente destinazione agricola con presenza di edifici extragricoli;
  - b) aree di interesse ambientale, punto 3), comma 1, art. 24 L.R. 56/77;
  - c) aree di pertinenza delle reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici;
  - d) aree a servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale (impianti sportivi, cimiteri, scuole, impianti di risalita, osservatorio astronomico,....).
- [5] Nelle aree libere sono anche presenti numerosi fabbricati rustici sottoposti a tutela in quanto costituiscono patrimonio-storico documentario del territorio, dettagliatamente censiti e soggetti a tutela e recuperabili ai fini abitativi ai sensi della L.R. 16/2018.
- [6] Sulla base della valutazione ambientale strategica (VAS) sono state inoltre individuate le **aree della rete ecologica comunale non edificabili (tavola C15)**, che costituiscono le **stepping stones** della rete locale (“isole residuali di biodiversità immerse in una matrice monotona e antropizzata”). Tali aree identificano i **corridoi ecologici**, che rappresentano vie preferenziali di connessione ecologica e che permettono il collegamento tra la porzione agricola posta a sud e gli ambiti ad elevata naturalità posti nella porzione settentrionale del territorio comunale.
- [7] Vi sono poi due sub-ambiti all'interno delle suddette aree normative con specifiche disposizioni attuative, quali:
- a) ARL1 – Villa Anna Maria (area libera);
  - b) ARL 2 – Complesso Castelvecchio (area libera);
  - c) AT1 – Attività turistico-ricettiva in strada Mongreno (area libera);
  - d) AT2 – Uffici Ferrero (area di transizione Montosolo);
  - e) ALC1 – Area commerciale urbano periferica L.2 (area di transizione Statale);
  - f) PEC 1 – Area Piccolo Club in Via Boccardi (area di transizione Osservatorio);
  - g) PEC 2 – Area di nuovo impianto per edilizia residenziale convenzionata in diritto di proprietà (area di transizione statale);
  - h) Parco della Collina Torinese – area protetta rete natura 2000 e SIC (area libera);
  - i) D - Aree distributori di carburante ad uso pubblico (zone di transizione S. Chieri e Statale).

## **Art. 18 Area densa**

- [1] L'ambito, sviluppatosi lungo l'asse di via Roma, pur presentando limitate tipologie edilizie di particolare rilievo storico-architettonico, si connota per un tessuto urbano continuo di evidente caratterizzazione presentando una «specificità culturale, architettonica e urbanistica». <sup>1</sup> Il PTC2 lo classifica tra i Centri storici di tipo C, di media rilevanza (art. 20 delle N.di.A).
- [2] Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche e delle tipologie architettoniche del patrimonio edilizio e dell'assetto urbanistico esistente mediante azioni che garantiscano:
- a) la valorizzazione, il recupero e la riqualificazione dei valori di testimonianza tipologica ed architettonica che caratterizza una parte rilevante dell'edificato;
  - b) la riorganizzazione delle parti più recenti dell'edificato che delimita la via Roma garantendo la massima coerenza con i caratteri dell'edificato più antico;
  - c) la riqualificazione e completamento della parte prospiciente la via Molina;
  - d) la definizione di destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e delle loro funzioni;
  - e) la razionalizzazione/integrazione del sistema viario e pedonale anche in relazione con il contesto edificato
- [3] Il P.R.G.C. suddivide l'ambito del concentrico in unità di intervento (tavola P.17) e individua puntualmente nella relativa scheda normativa le tipologie di intervento ammesse e consentite.
- [4] Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, artigianale di servizio non nociva e non rumorosa, commerciale, turistica-ricettiva e direzionale.
- [5] Il Comune, qualora opportuno, può formare dei piani particolareggiati per garantire una corretta riqualificazione dell'ambito con un'equilibrata dotazione di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici.
- [6] Nelle aree dense non sono ammesse interventi di completamento e di nuovo impianto e non sono attribuiti diritti edificatori territoriali (IT) e fondiari (IF). Non possono essere incrementate la superficie coperta (SC) e l'altezza massima (H) delle costruzioni.

## **Art. 19 Aree di transizione/completamento**

- [1] Sono aree di transizione/completamento le parti del territorio urbanizzato suscettibili di densificazione dell'edificato. Gli interventi in tali aree di sostituzione edilizia, completamento o di nuovo impianto, nei casi previsti, avverranno mediante il permesso di costruire convenzionato o Piano Esecutivo Convenzionato.
- [2] Nelle aree di transizione/completamento, ad esclusione delle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo (AT1, P.E.C. 1, P.E.C. 2 e ALC1), si applica la perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 5. Tutti gli interventi edificatori avvengono nei limiti dell'indice di densità territoriale (IT) indicato nelle schede normative. La capacità edificatoria del lotto può

---

<sup>1</sup> PTC2 - Relazione Illustrativa, paragrafo "1.1. Il Sistema dei beni culturali e paesaggistici, e dei percorsi turistici».

essere incrementata con la perequazione urbanistica fino a raggiungere il limite di densità fondiaria (IF) previsto nelle schede normative per ogni singolo l'ambito identitario. Nelle schede normative sono anche stabiliti l'indice di copertura (IC), di verde privato a l'altezza massima delle costruzioni (H).

- [3] Le nuove costruzioni, inclusi gli ampliamenti, non possono determinare fronti isolati superiori a ml 30,00 o a schiera di ml 60,00.
- [4] Nel caso di indici saturi, nelle unità edilizie<sup>2</sup> residenziali di civile abitazione esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C. o, comunque, realizzata da almeno cinque anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, con intervento edilizio diretto sono ammessi ampliamenti "*una tantum*" per adeguamenti igienico-funzionali, previa dimostrazione di non aver già utilizzato tale modalità di ampliamento, nel limite del 20% della superficie lorda (SL) di ogni unità abitativa esistente, con un minimo sempre consentito di superficie lorda (SL) di mq 25 ed un massimo di superficie lorda (SL) di mq 40,00. Per tali interventi non è prescritto l'adeguamento agli standard relativi ai parcheggi pertinenziali. L'incremento di superficie lorda non è consentito agli edifici che, alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante generale, hanno già effettuato interventi di ampliamento igienico-funzionale sfruttando integralmente gli incrementi di superficie utile/cubatura consentiti.
- [5] Sono sempre ammessi con intervento edilizio diretto ampliamenti di sagoma per la realizzazione di ascensori esterni per l'abbattimento delle barriere architettoniche degli edifici, anche in deroga agli indici di copertura (IC) e allo standard di verde di vicinato.
- [6] Nelle aree collocate in prossimità del limite dell'edificato, che svolgono il duplice ruolo di margine dell'insediamento e elemento di connessione di questo con la campagna, gli interventi dovranno garantire la valorizzazione degli spazi aperti (vedi Art. 35, Art. 35.1 e Art. 46) attribuendo alle nuove costruzioni la funzione di completamento e ridefinizione della frangia urbana nel rispetto di quanto all'Art. 35.2 .
- [7] Essendo stato considerato il carico urbanistico nel dimensionamento insediativo teorico del P.R.G.C, il recupero dei vuoti (esempio fienili) dei fabbricati rustici o ad essi riconducibili posti all'interno delle aree di transizione/completamento avviene con sfruttamento della capacità territoriale propria (IT), anche con l'istituto della perequazione. Gli interventi di recupero non possono essere pertanto realizzati ai sensi dell'art. 7 della L.R.16/2018.
- [8] Per gli edifici rurali - o residenziali all'epoca della costruzione posti all'interno delle aree di transizione - quando siano disposti a cortina o contigui, è ammessa, in deroga al limite di altezza massima delle costruzioni (H), la variazione massima di ml 0,50 in aumento o in diminuzione delle quote dei colmi e delle gronde quando sia dimostrata, la necessità di rendere

---

<sup>2</sup> Unità edilizia: unità organica costituita da un edificio, o parte di edificio, con destinazione d'uso residenziale, destinata a civile abitazione in zona agricola, necessaria a soddisfare le esigenze dei proprietari o degli aventi titolo, realizzato e trasformato con interventi unitari, purché funzionalmente e catastalmente autonomo. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma - da terra a tetto - rispetto a quelle attigue, è identificabile come autonomo edificio e costituisce un' unità edilizia. Si distingue pertanto da quelli adiacenti per unitarietà, autonomia di impianto stilistico-architettonico, tipologico e storico. Quando due edifici aderenti, costruiti originariamente come unità edilizie indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerarsi unica unità edilizia.

abitabili i locali interni secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale. La richiesta d'intervento deve essere accompagnata dalla rappresentazione dello stato di fatto e progetto estesi ai volumi edilizi contigui.

- [9] Interventi e modalità di intervento sono definiti nelle relative schede normative allegate alla presenti N.di.A.
- [10] Quando indicate dalle schede normative, oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale, commerciale al dettaglio di vicinato e somministrazione, artigianale non rumoroso e non nocivo, direzionale
- [11] L'attività produttiva/artigianale in Via Tepice n. 134, in caso di esecuzioni eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, è fatto obbligo di realizzare una mitigazioni delle costruzioni con la messa a dimora di un filare alberato sul fronte ovest formato da specie autoctone.

#### **Art. 20 Sub-ambiti a destinazione terziaria (AT)**

- [1] Trattasi di due aree destinate a terziario-turistico/ricettivo e di somministrazione (AT1) e terziario-direzionale (AT2) – escluse le attività di svago, entrambe oggetto di vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/04) e idrogeologici (R.D.L. 3267/1923 - L.R. 45/89).
- [2] Area turistico-ricettiva (AT1):
  - a) Nell'area AT1, sono ammesse le seguenti destinazione d'uso: turistica-ricettiva e commerciale di somministrazione;
  - b) Stante l'ambiente/paesaggio nel quale è inserita la zona AT1 dovranno garantirsi finiture esterne delle facciate visibili dalla via (SPP.10) coerenti con i caratteri tipici del territorio.
  - c) Gli interventi di completamento e di sostituzione edilizia, nei limiti consentiti nella scheda normativa di riferimento, sono soggetti a strumento urbanistico convenzionato (PEC).
- [3] Area a terziario-direzionale (AT2):
  - a) L'area è occupata dall'insediamento, a carattere terziario-direzionale, della Ferrero S.p.A.. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionale – escluse attività ricreative;
  - b) Considerata l'alta concentrazione edilizia esistente e la possibile esigenza di interventi di razionalizzazione del centro, le presenti norme confermano la superficie lorda (SL) esistente;
  - c) Eventuali interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo (PEC) al fine di reperire un'adeguata dotazione di servizi pubblici e di ridurre l'altezza delle palazzine ad uso uffici ai fine di limitare l'impatto.

#### **Art. 21 Sub-ambiti per distribuzione carburanti (D)**

- [1] Il P.R.G.C. individua all'interno delle aree di transizione/completamento S. Chieri e Statale, lungo la S.S. n. 10, le Aree D relative alle attrezzature di servizio e distribuzione carburanti di uso pubblico esistenti.
- [2] Indipendentemente dal regime di proprietà dell'area, l'installazione di nuovi impianti è soggetta ad autorizzazione ai sensi delle normativa di riferimento, con esplicita clausola di scadenza per l'agibilità delle attrezzature e l'esercizio delle attività connesse.



- [3] La scadenza dell'autorizzazione comporta, a seguito dell'approvazione delle presenti norme, l'adeguamento delle costruzioni e delle attrezzature alla normativa vigente.
- [4] Nel periodo di validità delle autorizzazioni concesse sono ammessi i seguenti interventi con intervento edilizio diretto:
- a) manutenzioni, restauri e risanamenti conservativi, e ristrutturazione edilizia senza incremento di superficie lorda (SL);
  - b) modificazioni dell'assetto delle aree di pertinenza delle attrezzature, strettamente necessarie alla continuità dell'esercizio, anche con l'inserimento di nuove dotazioni;
  - c) completamento nei limiti dell'indice di copertura (IC) e di altezza (H) previsti nella scheda normativa di riferimento.
- [5] Gli eventuali interventi di sostituzione edilizia, nei limiti dell'indice di copertura (IC) e di altezza (H) previsti nella scheda normativa di riferimento, sono soggetti a piano esecutivo convenzionato.
- [6] All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti funzioni accessorie: servizi all'auto e all'automobilista, commerciali e/o di pubblico esercizio (somministrazione di alimenti e bevande).
- [7] Le coperture piane devono essere preferibilmente realizzate o sistemate a verde pensile.

#### **Art. 22 Sub-ambito PEC1 (Zona di completamento/transizione Osservatorio)**

- [1] Nell'ambito interessato, al fine di garantire una corretta azione di trasformazione, gli interventi superiori alla manutenzione ordinaria e al risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di un Piano Esecutivo Convenzionato - PEC1 - esteso all'intero ambito individuato nelle tavole di piano, per garantire il corretto inserimento di quanto in progetto nell'ambito edificato circostante e, in particolare:
- a) l'edificato dovrà rispettare le dimensioni planivolumetriche e le tipologie edilizie che connotano il territorio urbanizzato circostante;
  - b) il sistema del verde privato dovrà essere organizzato in modo coerente con le aree a verde privato esistenti nel contesto;
  - c) il sistema dell'accessibilità interna dovrà connettersi con la viabilità pubblica esistente senza compromettere gli attuali livelli di efficienza della stessa;
  - d) le aree a servizi pubblici dovranno essere localizzate a contatto con il suolo pubblico;
  - e) l'insieme delle opere in progetto dovrà inserirsi e integrarsi nel paesaggio che attualmente contraddistingue l'ambito in cui vanno ad inserirsi senza produrre alterazioni alla percezione visiva del territorio interessato;
  - f) l'indice di edificabilità territoriale (IT) è di 0,08 mq/mq;

- g) l'altezza massima consentita (H) è di mt. 7,50 misurata come definito nel Regolamento Edilizio Comunale;
- h) l'indice di copertura (IC) è di 0,40 mq/mq;
- i) in sede di strumento urbanistico dovrà essere verificata la presenza di punti di pregio e di agevole accessibilità in cui realizzare un Belvedere ad uso pubblico.

[2] In tale area si dovrà porre particolare attenzione agli scavi affinché le pareti degli stessi non superino l'angolo di attrito interno dei terreni interessati. Qualora la profondità superi i 2 mt. si dovranno eseguire le opportune sbadacchiature al fine di assicurare la stabilità delle pareti. Scavi a pareti verticali dovranno essere eventualmente armati.

[3] Non sono ammessi nuovi muri di retta in cemento armato. Le eventuali opere di sostegno del terreno devono essere realizzate con soluzioni di ingegneria naturalistica.

[4] Nell'ambito PEC1 si applicano le disposizioni ambientali previste nelle presenti NdiA. Non è ammessa la perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 5.

### **Art. 23 Sub-ambito PEC2 (Zona di transizione/completamento Statale)**

[1] L'area residenziale di nuovo impianto PEC2 è individuata come continuazione e completamento dell'area posta lungo la strada per Chieri, per soddisfare il fabbisogno di nuove residenze in edilizia convenzionata in diritto di proprietà e, contemporaneamente, garantire uno sviluppo urbano equilibrato in rapporto alle infrastrutture viarie esistenti ed alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio comunale. A supporto di tale obiettivo è stata predisposta una "Ipotesi di organizzazione dell'area PEC2" finalizzata a fornire una "visione" delle indicazioni e suggerire possibili morfologie insediative.

[2] L'edificazione dell'area è subordinata alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC) esteso all'intero ambito individuato in cartografia.

[3] La domanda per realizzare l'intervento dovrà essere corredata delle risultanze di appropriate indagini geognostiche.

[4] Al fine di tutelare il paesaggio della zona, con particolare riferimento a quello fruibile dalla S.S. n. 10 (via Chieri), dovrà garantirsi il massimo contenimento dell'edificato in progetto che dovrà essere localizzato nella parte dell'area collocata in prossimità del confine con il comune di Chieri, nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- a) l'edificato dovrà essere realizzato in edilizia convenzionata ex artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01;
- b) l'organizzazione dell'edificato dovrà seguire l'andamento del terreno e rispettare le indicazioni della tavola di progetto P.18. A tal fine, nel territorio a quota più elevata, in prossimità di via Chieri, dovranno realizzarsi edifici uni-bifamiliari di uno o due piani f.t., mentre alle quote più basse dovranno realizzarsi uno o più edifici condominiali di massimo tre piani f.t.. Tutte le coperture saranno a doppia falda con manto di copertura in coppi. Per le case uni-bifamiliari l'altezza massima di colmo e pari a 7,50 m, mentre quella mi-

surata all'imposta del tetto sulla parete esterna dell'edificio, deve essere pari a mt. 5,40. Per l'edificio condominiale l'altezza massima di colmo è pari a 10 mt.;

- c) l'indice di densità territoriale è di 0,08 mq/mq;
- d) l'altezza massima delle costruzioni è pari a:
  - per le residenze a 2 piani fuori terra: mt 7,50 (H) per il colmo e mt 5,40 per i fronti fino all'imposta del tetto;
  - per le residenze a 3 piani fuori terra: mt 10,00 (H) per il colmo e mt 5,40 per i fronti fino all'imposta del tetto;
- e) l'indice di copertura è pari a 0,20 mq/mq;
- f) la tipologia edilizia è quella a schiera (edifici uni e bifamiliari);
- g) tutti gli edifici dovranno essere dotati, oltre che degli spazi a parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, (collocati nel margine esterno della strada perimetrale), di autorimessa privata ricavata al piano interrato. Ogni autorimessa interrata dovrà essere al servizio di almeno 5 edifici uni-bifamiliari;
- h) al centro dell'area individuata come edificabile dovrà prevedersi un'ampia area a verde condominiale della superficie di almeno 2.500 mq. organizzata in modo unitario; a tal fine il limite dell'area dovrà essere evidenziato con elementi che ne ottimizzino la percezione: pergolato, porticato aperto, quinta alberata, siepe, ...;
- i) la viabilità dovrà essere organizzata secondo un percorso perimetrale esterno;
- j) tra la via Chieri (S.S. n. 10) e la strada di progetto dovrà realizzarsi una fascia a verde arborato della larghezza di mt. 8,00 con essenze arboree arbustive autoctone, con buona componente a foglia persistente per mitigare il rumore da traffico e l'impatto visivo dell'edificato; tale superficie rientrerà nel computo delle aree servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. In questa fascia, a seguito delle valutazioni condotte ai sensi della D.G.R. 14 febbraio 2005 n. 46-14762 in merito al clima acustico dell'area, espressa con apposita relazione redatta da tecnico abilitato, potranno essere realizzati eventuali interventi di protezione acustica artificiale dell'edificato. In tale eventualità dovrà essere prevista una seconda fascia a verde interna, per mitigare la vista sulla struttura artificiale di protezione acustica. A lato della strada in progetto, opposto alla fascia arborata, per il tratto lungo la via Chieri, potranno realizzarsi parcheggi pubblici in superficie; la superficie relativa dovrà comunque essere arborata e pavimentata con materiale permeabile;
- k) l'area a monte, verso l'abitato di Pino, esterna all'area edificabile, ricompresa nel perimetro della zona, così come definita in cartografia, sarà destinata ad area a verde privato di interesse pubblico che, a fini paesaggistici, deve rimanere a destinazione agricola non arborata ad esclusione della possibilità di estendere il filare arboreo-arbustivo presente, a lato del corso d'acqua lungo il lato nord nord-est il cui uso sarà regolamentato - previa trascrizione nei registri della proprietà immobiliare del vincolo di inedificabilità e non modificabilità - in sede di convenzione, con impegno della proprietà, per se e per gli aventi

titolo, a non modificarne la destinazione d'uso e a mantenerne la copertura a prato permanente;

- l) al fine di garantire il mantenimento del cono visuale verso la Basilica di Superga dalla via Chieri (S.S. n. 10) , nell'area esterna a quella edificabile, ricompresa nel perimetro della zona, non è consentito l'impianto di alberi ad alto fusto né coltivazioni arboree da legno, ad eccezione di quanto descritto al comma precedente.

[5] In tale area si dovrà porre particolare attenzione a che le pareti degli scavi non superino l'angolo di attrito interno dei terreni interessati. Qualora la profondità superi i 2 mt. si dovranno eseguire le opportune sbadacchiature al fine di assicurare la stabilità delle pareti. Scavi a pareti verticali dovranno essere eventualmente armati.

[6] Aspetti idrogeologici:

- a) L'ambito è attualmente interessato da elementi del drenaggio superficiale inseriti nella rete di raccolta e convogliamento delle acque ruscellanti da monte, dall'area commerciale L2 e dalla sede stradale. La realizzazione di quanto in progetto dovrà tenere conto di tale aspetto, a garanzia della stabilità dei manufatti, della loro buona conservazione nel tempo e più in generale della sicurezza del luogo e delle attività che vi verranno svolte. È fatto pertanto divieto di intervenire nelle vie d'acqua che consentono il recapito nel Rio di Valle Ceppi, ad esclusione di interventi migliorativi che ne aumentino la capacità o finalizzati a risolvere problematiche puntuali di funzionamento, con particolare riferimento ai punti di strozzatura;
- b) Al fine di prevenire l'insorgere di situazioni di rischio a seguito degli interventi edificatori previsti il PEC dovrà essere corredato da uno studio idraulico di dettaglio, relativo all'area di intervento ed al suo intorno. Tale studio definirà:
  - le modalità di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica previsti;
  - gli interventi complementari da attuare per definire un assetto del sistema di drenaggio tale da prevenire l'insorgere di eventuali situazioni di criticità nello smaltimento dei deflussi idrici;
- c) Gli interventi previsti nello studio idraulico dovranno rientrare tra le opere di sistemazione dell'area previste al fine dell'acquisizione del permesso a costruire;
- d) A meno di esigenze irrinunciabili, gli eventuali tratti di corso artificiale delle acque dovranno essere realizzati a cielo aperto e, ove ciò non fosse possibile, dovrà comunque essere previsto l'uso di griglie rimovibili idonee alla necessaria manutenzione del canale di deflusso;
- e) L'edificazione dovrà inoltre contenere al massimo le superfici pavimentate, realizzando pavimentazioni permeabili nelle aree a parcheggio e prevedendo un sistema di raccolta delle acque meteoriche che ne consenta, per quanto possibile, il riutilizzo;
- f) Sotto il profilo geotecnico dovrà essere verificata la capacità portante del terreno di fondazione in relazione alla geometria delle strutture fondali previste e calcolata l'entità dei

cedimenti al fine di accertarne la compatibilità con le strutture edilizie. Tutto ciò nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente (D.M. 11/03/88 e D.M. 17/01/2018) ed in coerenza con quanto all'adeguamento al PAI.

[7] Aspetti ambientali:

- a) Per questa componente si rimanda alle disposizioni ambientali previste nelle presenti N.-di.A. Per l'area in esame valgono inoltre le prescrizioni ambientali esposte nei punti di seguito richiamati;

[8] Suolo

- a) Per quest'area il tema della tutela della risorsa suolo assume specifica rilevanza:
- b) in relazione all'estensione dell'area ed al suo attuale parziale utilizzo agricolo;
- c) in relazione alla necessità di evitare la compromissione, in fase di cantiere, dell'area tutelata a prato a monte della rotatoria, in cui si dovrà evitare anche il temporaneo deposito degli strati superficiali della zona contigua;

[9] Vegetazione

- a) Le piante che fanno parte del filare arboreo arbustivo localizzato al margine nord-nord est dell'area lungo il corso d'acqua, vengono dichiarate "piante di alto fusto di particolare pregio", in quanto costituiscono componente del reticolo ecologico minore, e come tali vengono tutelate;
- b) L'eventuale richiesta di abbattimento, motivabile solo per esigenze di sicurezza, dovrà essere attestata con una perizia redatta da un Agronomo o da un laureato in Scienze Forestali. In questo caso l'autorizzazione è subordinata alla sostituzione degli esemplari abbattuti con esemplari della medesima specie e di altezza non inferiore ai 4 metri, da prevedere nella perizia stessa a fronte del versamento di cauzione o fidejussione (in misura pari al 100% del valore della pianta, con messa a dimora come da Prezziario Regionale vigente), e da corrispondere all'atto della richiesta. Gli interventi dovranno essere effettuati nel periodo vegetativo;
- c) In fase di cantiere dovrà garantirsi la tutela dei suddetti esemplari. In questo senso dovranno prevedersi specifici interventi volti alla separazione netta degli ambiti di cantiere da quelli in cui è presente la vegetazione da salvaguardare; dovrà inoltre essere apposta una recinzione provvisoria che perimetri le fasce di vegetazione e che impedisca accidentali interferenze con le manovre dei mezzi di cantiere;
- d) Con riferimento all'obiettivo di tutela della vegetazione presente, prima dell'avvio dei lavori l'Impresa realizzatrice predisporrà un apposito elaborato tecnico di descrizione degli interventi e delle misure che si impegna ad attuare. Tale elaborato dovrà essere sottoposto all'approvazione del Settore Comunale competente in materia;
- e) La Direzione Lavori degli interventi edificatori autorizzati eserciterà la funzione di controllo dell'Impresa circa l'attuazione degli interventi in merito previsti, predisponendo in tal senso dei Rapporti circa le attività di controllo esercitate e i risultati acquisiti, secondo la tempistica concordata con il Settore Comunale competente in materia;

[10] Archeologia

- a) La richiesta di edificare dovrà essere accompagnata da una relazione di analisi del rischio archeologico locale, comprendente l'indicazione degli scavi di indagine preventiva che si prevede di eseguire e delle modalità di conduzione dell'assistenza archeologica in fase di scavo per la realizzazione degli interventi;

[11] Acque meteoriche e risparmio idrico

- a) Per questa componente ambientale si rimanda a quanto previsto al Titolo VII delle presenti NdiA;

[12] Acque sotterranee;

- a) Per questa componente ambientale si rimanda a quanto previsto al Titolo X delle presenti NdiA;

[13] Rumore

- a) Nella predisposizione del P.E.C. si provvedere alla preventiva valutazione del clima acustico ai sensi della D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762. In relazione ai livelli di rumore rilevati, la valutazione di clima acustico provvederà a descrivere gli eventuali interventi di mitigazione previsti dal proponente a salvaguardia dell'insediamento in progetto dall'inquinamento acustico, quantificando i benefici derivanti dai suddetti interventi di mitigazione.

**Art. 24 Sub-ambito di localizzazione commerciale ALC1 (Area di transizione/completamento Statale)**

- [1] Trattasi di area in cui insiste una localizzazione commerciale urbano periferica non addensata di tipo L.2, realizzata ai sensi del D. lgs 114/98 e della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414.
- [2] In tale area è ammessa la destinazione d'uso commerciale secondo le disposizioni di cui al successivo Titolo anche con somministrazione di alimenti e bevande.
- [3] Non sono ammessi ampliamenti di superficie lorda esistente (SL). Sono ammessi incrementi di superficie di vendita e di somministrazione nel limite della superficie lorda (SL) esistente.
- [4] Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia sono soggetti a permesso di costruire convenzionato (PEC).

**Art. 25 Aree per servizi pubblici**

- [1] Sono aree destinate ad attrezzature ad impianti pubblici di servizio, anche private, in modo conforme a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77.
- [2] Le superfici delle aree a servizi sono riportate nelle tavole di piano e nell'elaborato ad oggetto "Tabella Sinottica dei servizi pubblici" (elaborato 49) che ne identifica la destinazione e in linea di massima la dimensione.
- [3] Nell'attuazione del P.R.G.C., in sede di interventi convenzionati, l'Amministrazione Comunale potrà localizzare (art. 21, comma 3, della L.R. 56/77) opere di urbanizzazione secondaria al piano terra di edifici privati, quando siano garantiti tutti i requisiti di funzionalità e raggiungi-

bilità degli edifici stessi oltre ad una adeguata quota di parcheggi pubblici al servizio della struttura stessa.

- [4] Le aree a servizi individuate dal P.R.G.C. soddisfano gli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e quelle in progetto per gli insediamenti residenziali sono reperite in dismissione tramite la perequazione urbanistica, ovvero tramite monetizzazione per gli edifici esistenti o in caso di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.
- [5] Le aree per servizi pubblici relative ad interventi non residenziali sono reperite all'interno della superficie territoriale dello stesso intervento.
- [6] Nelle aree a servizi di P.R.G.C. sono ricomprese la aree a servizi pubblici a parcheggio – P34, P35 e P36 - per il recupero funzionale dei fabbricati rustici in area libera ai sensi della L.R. 16/2018. Sono inoltre ricomprese le aree di interesse generale e a parcheggio pubblico per la fruizione del territorio nel tempo libero e per finalità turistiche ed escursionistiche – P38 e P40. Sono inoltre infine ricomprese le aree a parcheggio e a verde per le destinazione d'uso non residenziali.
- [7] Gli interventi edificatori - nuovo impianto, sostituzione edilizia e completamento - nelle aree private a servizi pubblici sono soggette a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), con definizione dei parametri edilizi ed urbanistici dell'intervento.

## **Art. 26 Aree libere**

- [1] Le aree libere comprendono le parti di territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli con funzione produttiva e di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico ambientale.

### **Art. 26.1 Area libera destinate all'agricoltura**

- [1] Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi da esercitarsi preferibilmente in modo estensivo ed ecocompatibile, all'allevamento del bestiame non intensivo (ovvero con un'alimentazione degli animali costituita prevalentemente da prodotti aziendali) ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo nei limiti di cui alla legge 96/2006 e alla L.R. 2/2015, nonché eventuali usi naturalistici.
- [2] In tali aree, in coerenza con quanto prescritto dalla L.R. 56/77, possono essere rilasciati titoli abilitativi per la nuova costruzione di residenze e strutture rurali unicamente a:
  - a) imprenditori agricoli professionali (D. Lgs. 228/2001) anche quali soci di cooperative agricole;
  - b) imprenditori agricoli non a titolo principale (vedi definizione), che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
  - c) proprietari dei fondi per uso esclusivo che dovranno avere i requisiti professionali di imprenditore agricolo.

- [3] La titolarità necessaria ad ottenere il rilascio della concessione viene accertata dal Comune sentita anche la Commissione Consultiva Comunale per l'Agricoltura e le Foreste e, qualora fosse necessario, il settore competente della Città Metropolitana.
- [4] Le stalle per zootecnia e per allevamenti connessi ad attività imprenditoriali di nuova costruzione o di nuova realizzazione per trasformazione di strutture esistenti devono essere collocate in area libera e devono distare almeno 100 m dalle aree di transizione e m 20 dagli edifici residenziali, anche dello stesso imprenditore agricolo.
- [5] Nuovi tratti viari dovranno garantire la massima permeabilità. Non dovranno realizzarsi opere impattanti sul paesaggio (impianti di illuminazione, barriere laterali, ecc.).
- [6] L'edificazione di nuovi edifici di abitazione nelle zone agricole o l'ampliamento di quelli esistenti è concessa alle seguenti condizioni:
- a) che gli edifici siano collocati nell'ambito delle pertinenze di unità aziendali agricole;
  - b) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;
  - c) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati e di sfruttamento della capacità edificatoria dei lotti, trascritto nei registri immobiliari;
  - d) che costituisca un accorpamento di volumetrie già presenti sui territori di proprietà dell'azienda e sia dimostrato che i volumi in demolizione non abbiano valenze storico-artistiche-architettoniche;
  - e) che si configuri come un'azione di demolizione di edifici per i quali sia dimostrato che non abbiano valenze storico-artistiche-architettoniche e ricostruzione di edifici energeticamente performanti.
- [7] L'agriturismo, come da L.R. 2/2015, dovrà impegnare esclusivamente edifici preesistenti.
- [8] Gli interventi relativi alla residenza agricola dovranno rispettare i seguenti limiti di densità fondiaria di cui all'art. 25 della L.U.R. 56/77:
- a) il volume edificabile per la residenza è calcolato, per ogni azienda, al lordo di eventuali abitazioni esistenti in aree agricole;
  - b) interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o in progetto non devono prevedere volumi che per forma, posizione e tonalità di colore possano interferire con gli elementi identitari che compongono il paesaggio agrario.
- [9] L'eventuale trasferimento di cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura e spese dell'avente diritto. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.



- [10] Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori per la civile abitazione sono destinate a “*non aedificandi*”.
- [11] Con riferimento alla determinazione delle cubature realizzabili, in coerenza con quanto al comma 17 dell’art. 25 delle L.R. 56/77, è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l’azienda, anche non contigui comprese eventuali proprietà fondiarie collocate nei comuni confinanti.
- [12] Gli interventi di recupero, nuova edificazione e ampliamento inerenti i fabbricati abitativi dei conduttori agricoli, potranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti specifiche:
- a) altezza massima dei fronti pari a m 7,50 per un massimo di due piani fuori terra;
  - b) l’edificazione ed il recupero o ampliamento in zona agricola dovrà rispettare tutte le prescrizioni ed i limiti previsti dal Regolamento Edilizio e le distanze dai confini e dalle strade di cui ai successivi Art. 30 e Art. 31;
  - c) esclusione di alterazioni della morfologia del terreno oltre i 50 cm valutati in relazione all’assetto esistente dell’area di diretta pertinenza dei fabbricati;
  - d) le coperture dovranno essere a falde con manto in laterizio.
- [13] Il titolo abilitativo viene rilasciato ai proprietari dei fondi, o a chi ne abbia titolo, ed è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari dell’impegno a rispettare la destinazione d’uso agricola assentita. Tale disposizione non si applica su edifici esistenti per interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo. Il suddetto atto di impegno deve prevedere:
- a) il mantenimento della destinazione dell’immobile a servizio dell’attività agricola;
  - b) le classi di colture in atto e in progetto, documentato a norma dell’art. 25, comma 18, della L.R. 56/77;
  - c) le sanzioni per l’inosservanza degli impegni assunti ai sensi dell’art. 69 della L.R. 56/77, e, in aggiunta, per una somma non inferiore al doppio del valore venale degli immobili, con obbligo nei casi previsti di corresponsione degli oneri di costruzione di cui all’art. 16 e 17 del D.P.R. 380/01.
- [14] I titoli abilitativi per l’edificazione delle residenze rurali sono rilasciate in via esclusiva ai soggetti di cui al 3° comma dell’art. 25 della L.R. 56/77, nel limite complessivo di cubatura non superiore al volume di 1.500 mc. (comma 12 della stessa legge).
- [15] La viabilità rurale/interpodereale delle aree agricole dovrà essere realizzata/mantenuta con pavimentazione permeabile.
- [16] Nelle aree agricole non sono consentiti nuovi insediamenti diversi da quelli agricoli o per la trasformazione dei prodotti agricoli di provenienza extra aziendale. In tali aree le attività agricole sono esercitate da aziende agricole, zootecniche o forestali, singole o associate, a conduzione familiare, cooperativistica, associazionistica, societaria, avvalentisi di fattori di produzione costituiti da terreni, anche in appezzamenti non contigui, impianti, infrastrutture ed attrezzature di servizio, comprese le abitazioni dei proprietari,

dei conduttori, dei famigliari (di cui all'art 230-bis c.3 del Codice Civile) anche se non titolari dell'impresa, nonché di ogni altro addetto, anche a part-time, all'attività aziendale.

- [17] Nelle zone agricole sono ammesse soltanto nuove costruzioni di infrastrutture, strutture ed attrezzature che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al precedente comma, così come definite all'art. 2135 del Codice Civile in coerenza con quanto all'art. 25 della L.R. 56/77. Le concessioni possono essere rilasciate ai proprietari dei fondi ed a chi ne abbia titolo.
- [18] Le nuove costruzioni, ad eccezione di quelle da realizzare in adempimento a prescrizioni dell'Azienda Sanitaria Locale (ASL), del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro (SPRESAL), ecc., di cui al precedente comma dovranno essere localizzate nelle pertinenze dell'unità aziendale esistente ed avere dimensionamento proporzionale alle esigenze del concessionario da dimostrare mediante la presentazione al Comune di un Piano di sviluppo aziendale atto a dimostrare la necessità di ampliamento in base alle superfici gestite, alle colture praticate, al n° di capi allevati, alla forza lavoro impiegata, al volume di affari aziendale, nonché all'impossibilità di utilizzare strutture già esistenti. Il Piano dovrà essere sottoposto all'esame della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale dell'Agricoltura.
- [19] Le nuove costruzioni di attrezzature afferenti ad attività zootecnica (la cui realizzazione è condizionata anche al rilascio delle relative autorizzazioni) dovranno essere proporzionale al n° di capi ed alla specie allevata, nel rispetto del regolamento regionale 10/R/2007. Dovrà quindi essere verificato che la superficie agricola in disponibilità dell'azienda sia sufficiente all'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti secondo quanto disposto dalla Direttiva Nitrati.
- [20] Quando siano giustificate dalle coltivazioni in essere o in progetto - documentato tramite apposito atto unilaterale d'impegno - nelle immediate adiacenze del centro aziendale, potranno realizzarsi serre ricorrendo a materiali non impattanti e facilmente rimovibili. La serra non dà luogo a cubatura e non potrà essere realizzata con fondazioni in cemento armato ma esclusivamente con materiali facilmente rimovibili alla cessazione delle attività per cui è stata realizzata; tale condizioni dovranno risultare dall'atto d'impegno del proponente.
- [21] Nei casi di cui all'art. 25, comma 10 della L.R. 56/77, è ammesso, in deroga alle destinazioni "prescritte", il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale dei soli fabbricati di civile abitazione, e non già di quelli strumentali all'attività agricola, con contestuale rimozione degli atti di vincolo eventualmente esistenti. In tali casi, la modifica è sempre soggetta a titolo edilizio oneroso ed è subordinata al soddisfacimento dello standard a parcheggio privato (1 mq/10 mc) all'interno della proprietà.
- [22] Nelle aree di pregio ambientale definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e riportate alla tav. C02 "Vincoli paesaggistici naturalistici" gli interventi edilizi superiori alla manutenzione ordinaria e di movimento terra sono sottoposti al parere della Commissione locale del Paesaggio.

[23] Nel caso di unità edilizie<sup>3</sup> di civile abitazione agricola ultimata da almeno cinque anni, con intervento edilizio diretto sono ammessi ampliamenti “*una tantum*” per adeguamenti igienico-funzionali, previa dimostrazione di non aver già utilizzato tale modalità di ampliamento, nel limite del 20% della superficie lorda di ogni unità abitativa esistente, con un minimo sempre consentito di superficie lorda (SL) di mq 25 ed un massimo di superficie lorda (SL) di mq 40,00. Per tali interventi non è prescritto l’adeguamento agli standard relativi ai parcheggi pertinenziali.

## **Art. 26.2 Edifici rustici di valore architettonico/testimoniale**

- [1] Per “edifici rustici”, o complesso di edifici, di valore architettonico/testimoniale o comunque ad essi riconducibili sono da intendersi tutte le architetture tradizionali rurali, realizzate in data anteriore al 1960, che presentino ricorrenze tipologiche edilizie realizzate con materiali tradizionali, con valore storico-architettonico-testimoniale, espressione significativa della cultura e delle identità locali.
- [2] Tali edifici rustici sono presenti in vari ambiti del territorio comunale (con prevalenza nelle agricole) ed attualmente occupati da persone dedite ad attività diverse, oppure abbandonati ed in via di degrado. Una parte rilevante di tali rustici (n° 326) sono stati oggetto di una dettagliata schedatura (vedi allegato “Censimento edifici rustici” – elaborato 50) e sono localizzati nella tav. P.19.
- [3] Gli interventi per tali edifici sono riportati nell’allegato “Censimento edifici rustici”.
- [4] Sono ammesse le seguenti destinazione d’uso: agricola e residenziale. Il recupero ai fini abitativi del rustico con recupero di fienili ed altre parti non di civile abitazione è ammessa esclusivamente ai sensi dell’art. 7 della L.R. 16/2018. A tal fine nel Piano sono state previste le aree per i prescritti servizi pubblici a parcheggio.
- [5] Interventi superiori alla manutenzione ordinaria dovranno eliminare eventuali superfetazioni presenti nell’edificio (o parte di edificio di proprietà del proponente) e sostituire materiali e caratteri tipologici incoerenti presenti sulle facciate.
- [6] Non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Con interventi edilizio diretto non sono ammessi interventi di demolizione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione e la ricostruzione dell’edificio.
- [7] Qualsiasi intervento abbia per oggetto modificazioni di facciata deve essere motivato anche con riferimento ai caratteri del contesto che dovrà essere adeguatamente descritto nella relazione illustrativa, sempre con il supporto di una documentazione fotografica.

---

<sup>3</sup> Unità edilizia: unità organica costituita da un edificio, o parte di edificio, con destinazione d’uso residenziale, destinata a civile abitazione in zona agricola, necessaria a soddisfare le esigenze dei proprietari o degli aventi titolo, realizzato e trasformato con interventi unitari, purché funzionalmente e catastalmente autonomo. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma - da terra a tetto - rispetto a quelle attigue, è identificabile come autonomo edificio e costituisce un’ unità edilizia. Si distingue pertanto da quelli adiacenti per unitarietà, autonomia di impianto stilistico-architettonico, tipologico e storico. Quando due edifici aderenti, costruiti originariamente come unità edilizie indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerarsi unica unità edilizia.

- [8] Gli interventi dovranno realizzarsi nel rispetto dell'impianto strutturale originario, delle geometrie e delle finiture di facciata oltre che dei materiali e dei colori che contraddistinguono l'edificio o il complesso di edifici interessati. Dovranno altresì essere mantenuti, quando esistenti, gli originari rapporti gerarchici tra corpo principale e annessi.
- [9] Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo sono assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 49, comma 7, della L.R. 56/77 e pertanto sono sempre subordinati al parere obbligatorio e vincolante della Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. 32/08.
- [10] Le disposizioni di cui al presente articolo non trovano applicazione per il complesso di Castelvechio (area ARL2).

### **Art. 26.3 Edifici in aree libere destinati ad altri usi**

- [1] Per le le unità edilizie<sup>4</sup> residenziali di civile abitazione esistenti dalla data di adozione del presente P.R.G.C., con intervento edilizio diretto sono ammessi ampliamenti "*una tantum*" per adeguamenti igienico-funzionali, previa dimostrazione di non aver già utilizzato tale modalità di ampliamento, nel limite del 20% della superficie lorda di ogni unità abitativa esistente, con un minimo sempre consentito di superficie lorda (SL) di mq 25 ed un massimo di superficie lorda (SL) di mq 40,00. Per tali interventi non è prescritto l'adeguamento agli standard relativi ai parcheggi pertinenziali.
- [2] L'incremento di superficie lorda di cui al comma precedente non è consentito agli edifici che, alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante generale, hanno già effettuato interventi di ampliamento igienico-funzionale sfruttando integralmente gli incrementi di superficie utile/cubatura consentiti.
- [3] Sono inoltre ammessi modifiche di sagoma in deroga per la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

### **Art. 26.4 Area del Parco Naturale della Collina Torinese**

- [1] Il Parco della Collina di Superga (Core area ZSC IT1110002), istituito nel 1991 dalla Regione per tutelare e valorizzare un territorio di notevole interesse per le sue peculiarità ambientali, architettoniche e paesaggistiche, è riconosciuto come Sito di Importanza Comunitaria "SITO NATURA 2000", SIC "Collina di Superga" IT1110002 e riserva della biosfera MAB Unesco.
- [2] Ogni intervento di modifica dello stato dei luoghi in tale area è soggetto alle procedure autorizzative di cui alla L.R. 19/2009 ed alle misure di conservazione approvate con

---

<sup>4</sup> Unità edilizia: unità organica costituita da un edificio, o parte di edificio, con destinazione d'uso residenziale, destinata a civile abitazione in zona agricola, necessaria a soddisfare le esigenze dei proprietari o degli aventi titolo, realizzato e trasformato con interventi unitari, purché funzionalmente e catastalmente autonomo. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma - da terra a tetto - rispetto a quelle attigue, è identificabile come autonomo edificio e costituisce un' unità edilizia. Si distingue pertanto da quelli adiacenti per unitarietà, autonomia di impianto stilistico-architettonico, tipologico e storico. Quando due edifici aderenti, costruiti originariamente come unità edilizie indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerarsi unica unità edilizia.

D.G.R. n° 54-709 del 7/04/2014 “*Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità*” e alle disposizioni del Piano d’Area quando previsto.

- [3] Gli interventi realizzati all’interno dell’area e quelli esterni che possono comportare conseguenti effetti sulla medesima sono soggetti alle procedure di verifica della Valutazione di Incidenza di cui al D.P.R. 08/09/1997 n. 357.
- [4] In tale area sono vietate utilizzazioni ed urbanizzazioni del suolo a scopo edificatorio non finalizzate all’attività agricola, alla valorizzazione e tutela dell’ambiente naturale, della biodiversità e della rete ecologica regionale.
- [5] Gli interventi all’interno di tale area sono sempre soggetti alla preventiva autorizzazione paesaggistica e al parere obbligatorio dell’Ente di gestione.

#### **Art. 26.5 Aree boscate**

- [1] Si definiscono aree boscate (**Core areas**) tutte le superfici che rispondono alla definizione di cui al D. lgs 3/2018 ed alla L.R. 4/09. Gli interventi selvicolturali in queste aree devono rispettare il Regolamento forestale regionale (D.P.G.R. 20/09/11 n. 8/R). Tutti i boschi, di qualsiasi origine e ubicazione, sono inoltre soggetti al vincolo paesaggistico (art 142 del D. Lgs. 42/04).
- [2] Gli obiettivi da perseguire in queste aree sono legati alla qualificazione del paesaggio naturale, alla conservazione della biodiversità, alla protezione idrogeologica, alla produzione di risorse rinnovabili attraverso una selvicoltura naturalistica, all’assorbimento ed immagazzinamento della CO2.
- [3] Tutti gli interventi di trasformazione delle superfici forestali, qualora consentiti, devono essere compensati così come disposto dall’art. 19 della L.R. 4/09.
- [4] L’entità e le modalità delle compensazioni sono quelle stabilite all’art. 19 della L.R. 4/2009 e dalle direttive regionali di riferimento.
- [5] Si segnala inoltre la presenza dell’ampia area boscata che circonda la porzione settentrionale del comune di Pino Torinese riconosciuta come zona tampone (definita **Buffer zone**) nell’ambito della rete ecologica regionale. È stata definita infatti una fascia cuscinetto di 100 metri, ossia una zona di transizione/protezione delle Core areas collocata nell’intorno di aree ad alta naturalità, in modo da garantire la gradualità degli habitat.

#### **Art. 26.6 Aree a destinazione residenziale in aree libere (ARL1 e ARL2)**

- [1] Rientrano in tale classificazione due aree a prevalente destinazione residenziale poste in ambiti esterni alle aree urbanizzate (Area Residenziale in area Libera) ricomprendenti il complesso edilizio “Villa Anna Maria” (ARL1), ed il borgo collocato sulla via S. Felice (ARL2) caratterizzato dalla presenza di edifici rustici ed un edificio storico (“Castelvecchio”) risalente al XVII secolo.
- [2] Complesso edilizio Villa Anna Maria (ARL1):

- a) Obiettivo del Piano è la valorizzazione dell'ambiente naturale in cui è inserito il complesso edilizio in oggetto, di notevole dimensione, destinato a casa di riposo, da tempo abbandonato.
- b) Il complesso in oggetto, stanti anche le condizioni in cui versa, tramite strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), dovrà essere abbattuto in regime di sostituzione edilizia, recuperando in loco solo una parte della cubatura (vedi in merito la relativa scheda normativa). La cubatura restante potrà essere utilizzata nelle aree urbanizzate dell'abitato di Pino ricorrendo al principio della perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 5.
- c) La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale.
- d) Stante l'ambiente/paesaggio nel quale è inserita la zona ARL1 dovranno garantirsi finiture esterne delle facciate coerenti con i caratteri tipici del territorio; i progetti relativi dovranno essere sottoposti all'approvazione delle Commissione locale del Paesaggio.

[3] Area residenziale di Castelvecchio (ARL2):

- a) In tale ambito obiettivo del P.R.G.C. è la salvaguardia fisico-morfologica, architettonica del complesso edificato, sottoposto a vincolo culturale ai sensi del D.lgs 42/04 e di interesse per il territorio ai sensi dell'art. 24 del L.R. 56/77.
- b) Sugli edifici di tale complesso sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- c) Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, terziario culturale e ricreativo compatibile con il contesto e gli edifici, turistica-ricettiva, commerciale di somministrazione.

[4] Gli interventi sono assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 49, comma 7, della L.R. 56/77 e pertanto sono sempre subordinati al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale del paesaggio di cui alla L.R. 32/08.

## **TITOLO VI**

### **VINCOLI DA OSSERVARE NELL'EDIFICAZIONE**

#### **Art. 27    Gli indici di edificabilità negli ambiti delle aree di transizione/completamento**

- [1] Negli ambiti normativi delle aree di transizione/completamento si applica l'indice di edificabilità territoriale (IT) pari a 0,08 mq/mq.
- [2] Sui lotti liberi con vincoli di inedificabilità, anche di carattere ambientale, l'indice di edificabilità territoriale (IT) è pari a 0,08 mq/mq. La capacità edificatoria è espressa facendo ricorso alla perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 5, sulle aree libere dello stesso ambito identitario o di ambiti identitari diversi.
- [3] E' possibile ricorrere alla perequazione urbanistica per edificare le aree libere prive di capacità edificatoria ed ampliare gli edifici esistenti nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria (IF) stabilito per ciascun ambito dalle schede normative, dell'altezza massima consentita, delle distanze dai confini e delle confrontanze di cui alla presente normativa.
- [4] Nelle area costituenti sub-ambito all'interno delle aree di transizione/completamento si applicano le specifiche disposizioni di riferimento.

#### **Art. 27.1    Superficie lorda (SL) minima realizzabile nelle aree di transizione/completamento.**

- [1] Per gli ambiti edificabili, in considerazione della realtà esistente nel contesto, la superficie lorda (SL) minima realizzabile per i nuovi edifici è fissata in mq. 100. Quando il lotto dovesse esprimere una capacità edificatoria territoriale (IT) inferiore questa potrà essere utilizzata congiuntamente ad altri lotti contermini di proprietà ovvero in altri ambiti ricorrendo allo strumento della perequazione di cui al precedente Art. 5.

#### **Art. 28    Altezza delle quote di colmo e delle gronde**

- [1] Per i fabbricati contigui o a cortina posti nelle aree libere è ammessa la variazione in aumento o in diminuzione delle quote dei colmi e delle gronde conseguente all'esclusiva necessità di rendere abitabili i locali interni secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale. Tale variazione non dovrà essere superiore a mt 0,50.
- [2] Al fine di salvaguardare l'altezza delle costruzioni, sono prescritte in tutte le zone del P.R.G.C. e per tutti gli interventi edilizi:
  - a) un'inclinata massima delle falde di copertura del 50%, pari a 27°. Per le coperture con tipologia a "capanna", il colmo deve essere sempre sviluppato parallelamente al lato maggiore della costruzione;
  - b) una sagoma limite delle falde di copertura dei sottotetti non abitabili non eccedente il piano teorico inclinato del 50% sull'orizzontale riportata a partire da mt 1,50 dall'intersezio-

ne della facciata con l'intradosso dell'ultimo solaio piano. Nelle coperture con tipologia a "capanna", la presente disposizione è riferita alle falde inclinate e non alle testate;

- c) il divieto di realizzare aperture e finestre nei sottotetti non abitabili, inclusi gli abbaini, se non limitate un lucernario per falda di ridotte dimensioni (passo d'uomo 0,70 x 1,00 ,m).

[3] Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano nelle nuove costruzioni e non già in quelle preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante, le quali potranno conservare la sagoma della copertura e le eventuali aperture/finestre del sottotetto esistenti nell'ambito degli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia senza variazione in aumento dell'altezza delle quote dei colmi e delle gronde, fatti salvi i casi specificatamente disciplinati al precedente comma [1]

### **Art. 29 Distanze dai confini e tra edifici**

[1] Nell'edificazione delle diverse aree d'intervento secondo le quali è stato ripartito il territorio comunale si dovranno rispettare le distanze minime di sagoma (art. 16 del Regolamento edilizio) tra edifici e tra questi ed i confini di proprietà (misurate secondo le indicazioni dell'art. 30 del Regolamento edilizio) riportate nei seguenti commi.

[2] Aree dense (centro storico):

- a) Le distanze tra edifici (punto 1, art. 9, D.M. 1444/68) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome e gli allineamenti preesistenti.

[3] Aree di transizione e aree libere:

- a) La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere in ogni caso inferiore a mt. 10 (punto 2, art. 9, D.M. 1444/68). Qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto. Le norme si applicano anche quando una sola parete sia finestrata;
- b) Per i fili di costruzioni frontistanti con pareti non finestrate è prescritta una distanza minima assoluta di m 3,00 ai sensi dell'art. 873 del Codice Civile.

[4] Quando sia interposto il limite di proprietà, in assenza di edifici sull'altro lato del confine, si potrà costruire la sagoma ad una distanza non inferiore a mt. 5,00 dallo stesso; per distanze inferiori dovrà essere prodotto l'assenso della proprietà confinante e l'atto relativo (atto pubblico registrato e trascritto) dovrà far parte integrante della domanda per l'ottenimento del permesso di costruire.

### **Art. 30 Distanza delle costruzioni in cui siano interposte strade**

[1] Conformemente a quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli - con esclusione della



viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale di cui al successivo Art. 31, maggiorata di:

- a) mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- b) mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,50 e mt. 15,00
- c) mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

[2] Ai sensi dell'art. 26 del D.P.R 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada" (di seguito riportato):

- a) la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- b) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare per la sagoma delle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - 30 m per le strade di tipo C - S.S. n. 10;
  - 20 m per le strade di tipo F (strade locali), ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice (D. lgs 285/92);
  - 10 m per le «strade vicinali» di tipo F;

[3] Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (aree di transizione e completamento e sub-ambiti), nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta (ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi) le distanze dal confine stradale, compreso gli eventuali arretramenti di cui al successivo Art. 31 da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a :

- a) mt 10 per le strade di tipo C (S.S. n. 10)
- b) mt 10 per le "strade vicinali" di tipo F.

[4] Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi 1 e 2, è fatto divieto di nuove costruzioni; è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici. Il P.R.G.C. può prevedere che in tali fasce possa essere concessa, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante o per il lavaggio delle autovetture, opportunamente intervallati.» (art. 27, c. 3, L.R. 56/77).

[5] Negli edifici esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi 1 e 4, possono essere autorizzati dal PRG aumenti di superficie lorda (SL) non superiori al 20 per cento della superficie lorda preesistente (SL), per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti di sagoma devono

avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

- [6] Nelle curve e nelle intersezioni si applicano le fasce di rispetto di cui agli all'art. 5 del D.M. 1404/1968 e dell'art. 27 del D.P.R. 495/92.
- [7] Nelle fasce che ricadono in aree agricole sono consentite installazioni di modesta entità destinate all'attività di servizio alla circolazione come, ad esempio, impianti di distribuzione di carburanti, anche dotati di contenute attrezzature di ristoro per gli utenti della strada, purché non interessino terreni e colture specializzate, irrigui o ad alta produttività. Il piazzale di servizio dovrà essere separato dalla sede stradale mediante una fascia a verde di almeno m 2,00 di larghezza ed è obbligatoria la realizzazione di una doppia immissione.

### **Art. 31 Viabilità, arretramenti e allineamenti delle recinzioni e delle costruzioni fronteggianti le strade**

- [1] Per quanto non disciplinato nella presente norme di P.R.G.C. si applicano le disposizioni del Codice della Strada.
- [2] Apertura nuove strade pubbliche e di uso pubblico:
  - a) Fatta esclusione per la viabilità prevista dal P.R.G.C. e riportata sulle tavole di piano, è consentita l'apertura di nuove strade esclusivamente in ambito di strumenti urbanistici esecutivi.
  - b) La carreggiata utile delle nuove strade a doppio senso di circolazione di tipo F non deve essere inferiore a m. 6,50 (D.M. 6792/2001) mentre per quelle a senso unico di almeno m 4,50. Per le altre tipologie di strade si applicano le disposizioni del D.M. 6792/2001. Le nuove strade devono essere dotate di marciapiedi su entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 1,5 . Nel caso in cui il loro tracciato sia a confine tra una zona agricola e una residenziale, il marciapiede può essere unico ed essere realizzato solo dalla parte dell'area residenziale.
- [3] Apertura nuove strade private a servizio di insediamenti: l'apertura di nuove strade private è disciplinata dall'art. 125 del Regolamento Edilizio Comunale.
  - a) L'apertura di nuovi accessi, veicolari e pedonali, da proprietà private sulle strade pubbliche e soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada. Per le strade vicinali di uso pubblico l'autorizzazione è rilasciata dal Comune.
- [4] Slargo per spazio di manovra strade pubbliche, di uso pubblico e private a servizio di più insediamenti, a fondo cieco:
  - a) Tutte le nuove strade a fondo cieco - pubbliche, ad uso pubblico, vicinali e private a servizio di più insediamenti - devono terminare con uno slargo adibito a spazio di manovra nel quale sia inscrivibile un cerchio di almeno 15 mt. di diametro. Tale slargo, per le strade pubbliche e di uso pubblico, potrà essere inoltre previsto ad intervalli di 100 mt. di tracciato stradale utile.

- b) Gli slarghi di cui sopra devono essere inoltre realizzati al termine di tutte le strade esistenti a fondo cieco - pubbliche, ad uso pubblico, vicinali e private a servizio di più insediamenti - nel rispetto delle seguenti condizioni:
- negli interventi di nuovo impianto: all'interno dell'area di proprietà, fino alla dimensione minima prescritta, computata a partire dall'asse di mezzzeria della strada esistente, scorporando la larghezza della strada esistente;
  - negli interventi di completamento, sostituzione edilizia e di costruzione e ricostruzione delle recinzioni di edifici esistenti: alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. dovranno realizzarsi all'interno della proprietà fino a raggiungere almeno metà della dimensione minima prescritta, computata a partire dall'asse di mezzzeria della strada esistente. Sono ammesse larghezze inferiori dell'arretramento quando lo stato dei luoghi non lo consente e/o per comprovati motivi di carattere tecnico.
- c) Gli slarghi di cui ai precedenti punti a) e b) sono sempre destinati alla viabilità. Nelle strade pubbliche e ad uso pubblico tali slarghi devono essere sottratti nel computo della superficie fondiaria dell'area. Nelle strade pubbliche e ad uso pubblico, è fatto obbligo per la proprietà o gli aventi titolo di assoggettare il relativo sedime ad uso pubblico mediante atto notarile di vincolo debitamente trascritto.
- d) È comunque sempre riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di adottare soluzioni alternative in funzione delle esigenze tecnico-urbanistiche ed imporre scelte tecniche in relazione dello stato dei luoghi e della reale fattibilità.

[5] Arretramenti e allineamenti delle recinzioni fronteggianti le strade pubbliche e di uso pubblico:

- a) Le distanze dal confine stradale, ovvero se maggiore dall'arretramento stradale di cui ai precedenti commi [2] , [3] e [4], fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- 3 m per le strade di tipo C (S.S. n. 10) ed F (strade locali e vicinali di uso pubblico).
- b) La distanza dal confine stradale, ovvero se maggiore dall'arretramento stradale di cui ai precedenti commi [2] , [3] e [4], fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3, misurati a partire dalla larghezza dell'arretramento stradale di cui a, successivo Art. 31. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo;
- c) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (aree di transizione e completamento e sub-ambiti), nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli

strumenti urbanistici attuativi, le distanze da rispettare per la costruzione e ricostruzione delle recinzioni è pari a quella del confine stradale o dell'arretramento stradale se maggiore.

- d) La distanza all'interno del centro abitato da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, è pari a quella del confine stradale ovvero se maggiore dell'arretramento stradale di cui ai precedenti commi [2], [3] e [4].
- e) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C. è consentita la ricostruzione delle recinzioni (inclusi i muri di sostegno) nelle posizioni preesistenti previa dimostrazione dell'impossibilità di adeguarsi quanto al precedente comma.

[6] Per la viabilità privata:

- a) Gli arretramenti da rispettare per la costruzione e la ricostruzione delle recinzioni, inclusi i muri di sostegno, lungo la viabilità privata devono rispettare la larghezza delle strade disciplinate dal Regolamento Edilizio.

## **TITOLO VII**

### **VINCOLI E NORME PARTICOLARI**

#### **Art. 32 Tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale**

- [1] Il P.R.G.C. riconosce gli edifici ed i manufatti di impianto storico e di interesse architettonico, tipologico o ambientale (L.R. 56/77, art. 24, comma 4, lettera a) e li assume come beni culturali da tutelare, recuperare e valorizzare.
- [2] Gli edifici ed i manufatti di cui sopra, rappresentati ed individuati nella cartografia di P.R.G.C. alla tav. P.19 sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione e di restauro conservativo assicurando la conservazione e/o il ripristino di tutti gli elementi architettonici, sia esterni che interni, che abbiano valore storico, artistico o documentario.
- [3] Sono riconosciuti anche di interesse storico-documentario i caratteri tipologici tradizionali di cui al censimento redatto ai sensi della L.R. 35/95 ed allegato al Regolamento edilizio comunale.
- [4] Per gli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono consentite possibilità di riuso, anche per nuove funzioni, purché compatibili con la salvaguardia delle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali.

#### **Art. 33 Aree di interesse ambientale e vincoli di protezione delle bellezze naturali.**

- [1] In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 13, comma 7, lettera a) della L.R. 56/77, le aree di interesse individuate in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e ai sensi del procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), indicate nelle tavole di piano come "*Aree di interesse ambientale*" (vedi tavv. P.01 - P.16), sono inedificabili.
- [2] Gli interventi su immobili posti in territori soggetti ai vincoli di protezione delle bellezze naturali sono disciplinati con riferimento al D. lgs n° 42/2004 e del D.P.R. 31/2017.

#### **Art. 34 Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica**

- [1] Per tutte le fasce di rispetto, anche quando non indicate dalla cartografia di piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono le norme di cui al D. Lgs. 22.01.2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". In particolare, ai sensi di tale decreto, sono sottoposti a vincolo: fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche<sup>5</sup> e le relative sponde per una fascia di m. 150. *«Nella fascia perifluviale, fatte salve le prescrizioni del PAI sono da prediligere interventi di rinaturalizzazione attraverso la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi e il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea autoctona, al fine di favorire la funzione di corridoio ecologico; tali interventi dovranno assicurare, oltre alla funzionalità ecologica, la compatibilità idraulica, la riqualificazione e protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata ed essere rea-*

---

<sup>5</sup> Il territorio del comune di Pino Torinese. è interessato dalle seguenti acque pubbliche: Rio Castelvecchio, Rio Tepice, Rio del Turco, Rio Giunchetto e Rio di Ceppo, Rio Reaglie, Rio Mongreno, Rio Vajors, Rio Gola.

*lizzati con tecniche di ingegneria naturalistica e materiali biocompatibili» (art. 47 punto 4, lettera a) delle N.di.A. del PTC2).*

- [2] *Nelle fasce perifluviali «è vietata l'eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati, fatte salve le norme nazionali e regionali in materia forestale. Qualora l'eliminazione non sia evitabile, essa deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico (...) tali aree si configurano come "elementi attrattori" delle compensazioni di impatti di tipo ambientale. L'autorità competente all'approvazione di progetti e piani, ovunque localizzati, sottoposti a valutazione di impatto ambientale e a valutazione ambientale strategica, definisce gli interventi di compensazione ambientale finalizzati al ripristino della connettività dei corridoi ecologici con particolare riferimento alle fasce perifluviali e ai corridoi di pianura» (PTC2, N.di.A. art. 47, punto 5, lettere b) e c))*
- [3] Lungo le fasce perifluviali il P.R.G.C. individua aree per l'attuazione degli interventi di compensazione ambientale di cui all'allegato B alle presenti N.di.A.
- [4] Con riferimento agli aspetti idrogeologici si rinvia al successivo Titolo X delle presenti N di A.

## **Art. 35 Progettazione del verde urbano e dei bordi dell'urbanizzato**

### **Art. 35.1 Verde urbano**

- [1] In coerenza con quanto alla L. 10/2013, il P.R.G.C. promuove l'incremento di spazi verdi urbani, di "cinture verdi" intorno alle conurbazioni così da delimitare gli spazi edificati, favorire il risparmio e l'efficienza energetica degli edifici, aumentare l'assorbimento delle polveri sottili, ridurre l'effetto "isola di calore estiva"<sup>6</sup>, favorire la penetrazione delle acque nel suolo.
- [2] Il paesaggio è tutelato dall'articolo 9 della Costituzione della Repubblica italiana. Il verde urbano si collega a questa norma di tutela in relazione alle importanti funzioni ambientali, urbanistiche e sociali oltreché per il miglioramento della qualità urbana che esso induce. L'Amministrazione Comunale ne riconosce la valenza nella sua complessità, compresi gli aspetti culturali e ricreativi e, al fine di garantire una politica di sviluppo e gestione delle aree verdi pubbliche e private coerente con tali obiettivi, predispone un "Regolamento del verde pubblico e privato del comune" per l'attuazione dei vari interventi.
- [3] Tutte le aree verdi presenti nella città consolidata, costituendo un patrimonio collettivo, debbono essere tutelate.

### **Art. 35.2 Bordi Urbani**

---

<sup>6</sup> In meteorologia e climatologia l' "isola di calore estiva" è il fenomeno che determina un microclima più caldo all'interno delle aree urbane, rispetto alle circostanti zone periferiche e rurali.

- [1] Interventi di nuovo impianto, completamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui al "Regolamento del verde pubblico e privato del comune".

### **Art. 36 Infrastrutture di trasporto dell'energia, fasce di rispetto**

- [1] Il P.R.G.C. recepisce le indicazioni relative all'ampiezza della fascia di rispetto degli elettrodotti e delle cabine elettriche determinati dal proprietario/gestore dei suddetti apparati elettrici, così come stabilita al punto 5.1.3 "Procedimento semplificato: calcolo della distanza di prima approssimazione" in adempimento a quanto stabilito dal D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
- [2] Il P.R.G.C. identifica le aree di attenzione per le quali richiedere ai proprietari o gestori delle linee il calcolo delle DPA (Distanza di Prima Approssimazione) in corrispondenza delle abitazioni presenti all'interno delle suddette aree. Qualora si riscontrino situazioni di non rispetto della distanza di prima approssimazione per vicinanza tra edifici o luoghi destinati a permanenza non inferiore alle 4 ore da linee e cabine elettriche il proprietario o gestore della linea è tenuto a realizzare i necessari interventi di mitigazione.
- [3] Nella fascia di 15 m per lato, misurata dal cavo più esterno, dalle linee elettriche esistenti di alta tensione, sono ammessi interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione in presenza di preventivo calcolo della DPA. Il calcolo della DPA, da richiedere al proprietario o gestore della linea, verrà allegato alla richiesta di permesso a costruire. Non sono ammessi interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione all'interno della DPA.
- [4] Quanto previsto nel precedente comma 3 si applica anche alle cabine elettriche, con la distanza di riferimento ridotta a 50 m.
- [5] In materia di impianti ad alta frequenza (RTV, stazioni radio base, telefonia) si rimanda al D.lgs 36/2001, al D.lgs 259/03, al Regolamento comunale di cui al D.C.C. n. 39 del 27.06.2006, per le normative tecniche in materia di localizzazione di impianti radioelettrici, nonché alle eventuali successive modifiche, integrazioni o aggiornamento dello stesso.
- [6] Gli impianti fotovoltaici e solari termici sono realizzabili sui tetti e le facciate degli edifici e sulle coperture dei bassi fabbricati.
- [7] Nelle aree di transizione/completamento su cui ricadono le fasce di rispetto di cui al presente articolo, la capacità edificatoria territoriale eventualmente disponibile (IT) e non esprimibile sui lotti di intervento può essere trasferita tramite perequazione urbanistica ai sensi del precedente Art. 5.

### **Art. 37 Requisiti delle costruzioni per il contenimento energetico e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili**

- [1] Con la presentazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei Progetti presentati per i titoli abilitativi, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del

progetto, occorrerà descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni dell'Allegato energetico comunale allegato al Regolamento edilizio.

### **Art. 38 Incentivi di volume (V) per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici**

- [1] Gli incentivi sono espressi in termini di percentuale di incremento volumetria di progetto (premio una tantum di cubatura) e si applicano agli interventi edilizi di seguito indicati. Il premio una tantum di cubatura è ammesso a seguito di presentazione di specifica richiesta e di allegata documentazione tecnica.
- [2] Per la determinazione degli indici di seguito riportati si rimanda:
- a) al Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*”, con specifico riferimento all'Allegato 1;
  - b) al Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*”.
  - c) alla normativa di settore successivamente promulgata
- [3] Tutti gli edifici di nuova realizzazione e gli edifici realizzati a seguito di intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia devono assicurare un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile  $EP_{gl,nren}$  non inferiore a  $EP_{gl,nren, rif, standard di legge}$ , così come determinati ai sensi della normativa vigente al momento in cui viene effettuato il calcolo.
- [4] Per gli edifici di nuova realizzazione, in tutti i casi in cui  $EP_{gl,nren}$  sia inferiore a  $0,9 \cdot EP_{gl,nren, rif, standard di legge}$ , viene concesso un premio una tantum volume (V) percentualmente determinato in proporzione lineare rispetto volume (V) di progetto fino a un massimo del 50 % raggiunto per  $EP_{gl,nren}$  uguale o inferiore a  $0,4 \cdot EP_{gl,nren, rif, standard di legge}$ .
- [5] Per gli edifici realizzati a seguito di intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia, in tutti i casi in cui  $EP_{gl,nren}$  sia inferiore a  $EP_{gl,nren, rif, standard di legge}$ , viene concesso un premio una tantum di cubatura percentualmente determinato in proporzione lineare rispetto alla cubatura di progetto fino a un massimo del 60 % raggiunto per  $EP_{gl,nren}$  uguale o inferiore a  $0,4 \cdot EP_{gl,nren, rif, standard di legge}$ .
- [6] Per gli edifici soggetti a ristrutturazione, qualora a seguito della ristrutturazione si ottenga un indice  $EP_{gl,nren, POST} \leq 0,8 \cdot EP_{gl,nren, ANTE}$ , viene concesso un premio una tantum volume (V) percentualmente determinato in proporzione lineare rispetto alla riduzione di  $EP_{gl,nren}$ . Il valore massimo del premio una tantum di volumetria pari al 60 % della volumetria dell'edificio oggetto di intervento, è raggiunto nel caso si ottenga un indice  $EP_{gl,nren, POST} \leq 0,2 \cdot EP_{gl,nren, ANTE}$ .
- [7] Il premio una tantum di cubatura (V):
- a) non è soggetto a oneri di urbanizzazione e di costruzione,



- b) può essere utilizzato in sito; in questo caso il progetto presentato deve essere predisposto in modo da documentare il calcolo del premio di cubatura e del suo utilizzo;
- c) può essere trasferito per essere utilizzato in altro o altri siti nelle stesse modalità, ovvero come incremento rispetto alla cubatura di progetto e non soggetto a oneri di urbanizzazione e di costruzione; in caso di trasferimento il soggetto detentore che lo ha maturato è tenuto a comunicare e documentare al competente Ufficio Tecnico Comunale, nei termini da questo definiti, l'entità e le modalità del trasferimento;
- d) in caso di trasferimento, nella realizzazione della cubatura premiale occorre assicurare almeno il livello di prestazione energetica indicato nel precedente comma [3];
- e) è soggetto al soddisfacimento dello standard a parcheggio pertinenziale quando la volumetria (Superficie lorda x 3,30 m) eccede i 120 mc.

#### **Art. 39 Impianti telefonici, acquedotto, fognatura, depurazione e gas**

- [1] L'ubicazione sul territorio comunale dei fabbricati relativi a tali impianti (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili) prescinde dalle destinazioni d'uso delle zone territoriali, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.
- [2] Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai nastri stradali, dai fabbricati e dai confini di proprietà.
- [3] L'installazione di tali attrezzature deve comunque essere assentita dal Comune.

#### **Art. 40 Interventi privati su aree destinate a servizi**

- [1] Nelle aree destinate dal P.R.G.C. a servizi pubblici, nel periodo di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio, sono vietati interventi su edifici esistenti che eccedono la manutenzione straordinaria. Decaduto il vincolo preordinato all'esproprio si applicano le disposizioni dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001.
- [2] Nello stesso periodo non potranno realizzarsi manufatti e recinzioni stabili ad eccezione degli interventi di difesa, consolidamento, sistemazione e manutenzione idrogeologica e idraulica.

#### **Art. 41 Divieti di nuove costruzioni**

- [1] E' fatto divieto di realizzare nuove costruzioni:
  - a) quando il terreno presenti pendenze superiori al 40%, limitatamente alle parti con tale acclività. E' pertanto edificabile la rimanente parte dell'area secondo i parametri di P.R.G.C. dell'intero lotto;
  - b) in zone soggette a frane, smottamenti, nelle fasce di rispetto dei corsi idrici e in zone idrogeologicamente inidonee secondo le disposizioni di cui al successivo Titolo X;
  - c) in terreni boschivi e pascolo che siano stati percorsi del fuoco ai sensi dell'art. 1 della Legge 353/2000;

- d) in aree qualificate come siti contaminati o potenzialmente contaminati, fino ad avvenuta bonifica, messa in sicurezza permanente o ripristino ambientale ai sensi del D.lgs 152/06;
- e) nelle fasce di rispetto di depuratori ai sensi delle disposizioni “Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977: Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4”;
- f) nelle fasce di rispetto dai pozzi della rete acquedotto ai sensi del D. lgs 152/06.

[2] Nelle aree di transizione/completamento su cui ricadono le fasce di rispetto di cui al presente articolo, la capacità edificatoria territoriale eventualmente disponibile (IT) e non esprimibile sui lotti di intervento può essere trasferita tramite perequazione urbanistica ai sensi del precedente Art. 5.

#### **Art. 42 Interventi nelle fasce di rispetto cimiteriali**

- [1] Nelle fasce di rispetto cimiteriali si applicano le limitazioni alla realizzazione degli interventi sugli edifici e di nuova costruzione di cui all'art. 27 della L.R. 56/77.
- [2] Nelle aree di transizione/completamento su cui ricadono le fasce di rispetto di cui al presente articolo, la capacità edificatoria territoriale eventualmente disponibile (IT) e non esprimibile sui lotti di intervento può essere trasferita tramite perequazione urbanistica ai sensi del precedente Art. 5.

#### **Art. 43 Fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico**

- [1] Sul colle di Montoriolo è fatto divieto di edificare e porre fonti luminose al di sopra della quota di 560 mt s.l.m., come indicato in cartografia, per proteggere l'attività dell'impianto stesso.
- [2] Per lo stesso motivo gli edifici attualmente esistenti all'interno della fascia di rispetto predetta saranno sottoposti ad alcune limitazioni, quali la sopraelevazione e l'installazione di apparecchiature che durante il loro funzionamento producono fumi e rumori, alterando le condizioni dell'atmosfera.
- [3] Nelle aree di transizione/completamento su cui ricadono le fasce di rispetto di cui al presente articolo, la capacità edificatoria territoriale eventualmente disponibile (IT) e non esprimibile sui lotti di intervento può essere trasferita tramite perequazione urbanistica ai sensi del precedente Art. 5.

## **TITOLO VIII**

### **TUTELA DELL'AMBIENTE<sup>7</sup>**

#### **Art. 44 Qualità paesaggistica degli insediamenti**

- [1] Nella predisposizione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei Progetti relativi a interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per quanto riguarda le problematiche concernenti l'impianto urbanistico, i caratteri tipologico – compositivi degli edifici e l'assetto delle aree verdi, si richiede di fare riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la pianificazione locale" e agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010" richiamati nel regolamento edilizio.

#### **Art. 45 Permeabilità del suolo**

- [1] Nella realizzazione degli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, occorre prevedere nelle aree di transizione/ completamento il mantenimento di almeno il 40% della superficie fondiaria a verde pertinenziale.
- [2] Le aree a parcheggio all'aperto dovranno essere realizzate con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

#### **Art. 46 Sostenibilità ecologica – Opere di compensazione**

- [1] Ogni intervento di nuovo impianto, completamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione che sfrutti la capacità edificatoria territoriale (IT) del Piano deve soddisfare il criterio della sostenibilità ecologica.
- [2] La sostenibilità ecologica si attua attraverso opere a verde di compensazione degli interventi connessi agli interventi previsti nel precedente comma.
- [3] Le opere a verde di compensazione sono finalizzate a bilanciare la trasformazione del suolo che si verifica nell'area di intervento.
- [4] Le opere a verde di compensazione sono determinate con le modalità indicate nell'Allegato B alle presenti Norme di Attuazione.
- [5] Le opere a verde di compensazione vengono attuate a carico del Proponente in aree concordate con l'Amministrazione.
- [6] Al fine di garantire al contempo l'inserimento paesaggistico degli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione, e l'incremento della naturalità del territorio comunale, le opere a ver-

---

<sup>7</sup> Il titolo, unitamente ai precedenti Art. 36, Art. 37, Art. 39, è stato redatto dall'ing. Mauro Montrucchio e dall'arch. Pier Augusto Donna Bianco

de di compensazione determinate nei termini indicati nel precedente comma [4], saranno ripartite nella misura massima del 30% all'interno del lotto di intervento e nella misura minima del 70 % all'esterno del lotto di intervento in aree rese disponibili dall'Amministrazione Comunale.

- [7] La quota di aree di compensazione realizzata all'esterno dell'area di intervento può essere in tutto o in parte monetizzata, il cui corrispettivo, determinato sulla base dei criteri stabiliti dal Comune, viene conferito ad uno specifico fondo da utilizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale per opere di analoga natura nelle aree a tal fine previste.
- [8] In caso di interferenza con vegetazione preesistente, ove ricorra la situazione di cui all'art. 3 della L.R. 4/2009, le opere in verde richieste per ottemperare a quanto previsto dall'art. 19 della medesima legge, oppure di altra normativa sostitutiva successivamente promulgata, vengono detratte dalle opere compensazione di cui ai precedenti commi.
- [9] Per la realizzazione delle opere di sistemazione a verde dell'area di intervento dovrà essere riutilizzato il terreno fertile precedentemente accantonato e gestito secondo le indicazioni di cui al successivo Art. 47. Ove non disponibile, o qualora a seguito di specifiche analisi detto terreno non risultasse, in tutto o in parte, idoneo, esso sarà integrato mediante terra agraria con caratteristiche conformi agli impianti a verde previsti.
- [10] La fase di semina della copertura a prato e di impianto delle specie arboree e arbustive dovrà avvenire nel minor tempo possibile dalla fase di stesura e di rimodellamento del terreno.
- [11] Si raccomanda che le specie arboree e arbustive di previsto impianto per gli interventi di cui ai precedenti commi appartengano alla vegetazione locale e siano preferibilmente a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna. Le specie non autoctone di interesse ornamentale eventualmente utilizzate dovranno essere compatibili con quanto previsto nel successivo comma.
- [12] Nelle aree oggetto di sistemazione a verde si dovrà provvedere all'applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale 12 giugno 2017, n. 33-5174, o dell'eventuale normativa sostitutiva successivamente promulgata, in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive. Si dovrà inoltre provvedere alla preliminare eradicazione delle specie indicate negli elenchi (*Black List*) riportati in allegato alla suddetta normativa, eventualmente presenti nell'area di intervento.

#### **Art. 47 Gestione della risorsa suolo**

- [1] Il terreno fertile presente nelle aree oggetto di trasformazione urbanistica deve essere:
  - a) rimosso preliminarmente ad ogni altra operazione di cantiere;
  - b) stoccato in cumuli di geometria e dimensioni tali da garantire la conservazione della fertilità del terreno stoccato; qualora la permanenza in situ dei cumuli perduri oltre la prima stagione vegetativa dopo la realizzazione dei cumuli stessi, questi verranno inerbiti per preservarne la fertilità mediante specie erbacee idonee al sovescio; gli orizzonti pedologici presenti dovranno essere stoccati separatamente;

c) riutilizzato nell'ambito di opere di sistemazione a verde; nella ristesa del terreno accantonato si avrà cura, ove necessario, di effettuare interventi di miglioramento delle caratteristiche fisico-idrologiche ed organiche del terreno mediante addizione delle frazioni carenti nella tessitura o mediante impiego di ammendanti condizionatori del suolo.

[2] Le modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero dello strato di terreno agrario preliminarmente asportato devono essere preliminarmente concordate con il Comune, che potrà richiederne il conferimento in altri siti per utilizzarlo nell'ambito di interventi di recupero o sistemazione ambientale.

[3] Si deve provvedere inoltre:

a) all'immediato inerbimento dei cumuli di terra accantonati, nonché delle zone sterrate ristemate, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con l'area di intervento;

b) in caso di apporto di terreno agrario dall'esterno del sito, a controllare che esso non contenga semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive.

#### **Art. 48 Criteri di gestione delle terre e rocce da scavo**

[1] Tutti gli interventi edilizi comportanti la produzione di terre e rocce da scavo sono soggetti alla disciplina di cui al D. lgs 152/06 e al D.P.R. 120/2017.

[2] Gli interventi che prevedono il riutilizzo del terreno di scavo sul terreno di produzione devono essere corredati di un elaborato di supporto atto a dimostrare graficamente e analiticamente le quantità recuperate e la loro sistemazione finale.

#### **Art. 49 Disciplina delle acque meteoriche delle aree a destinazione produttiva, commerciale e terziaria**

[1] Gli interventi che prevedono la trasformazione o nuovi insediamenti di aree a destinazione produttiva, commerciale o terziaria devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Regionale n° 1/R del 20 febbraio 2006 "Regolamento regionale recante: *Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggi o di aree esterne* (L.R. 61/2000)" o della normativa di settore successivamente promulgata.

#### **Art. 50 Risparmio delle risorse idriche**

[1] Con riferimento al risparmio delle risorse idriche si rimanda all'Allegato energetico ambientale al Regolamento Edilizio Comunale nonché dei suoi successivi aggiornamenti e integrazioni.

#### **Art. 51 Difesa dall'inquinamento acustico**

[1] Si richiama l'applicazione della seguente normativa di settore:

a) della Legge 447/95 e della L.R. 52/00;

- b) della D.G.R. 46-14762 del 14-2-2005, Criteri per la redazione della valutazione di clima acustico;
- c) della D.G.R. 9-11716 del 2-2-2004, Criteri per la redazione della valutazione di impatto acustico;
- d) del D.P.C.M. 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici;
- e) di normativa di settore successivamente promulgata;
- f) Piano comunale della classificazione acustica.

[2] Con la presentazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei Progetti presentati per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita Relazione o nell'ambito della Relazione tecnico illustrativa del progetto, devono essere documentate le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni della suddetta normativa.

[3] Occorre inoltre provvedere per le attività di cantiere, l'applicazione della D.G.R. 27 Giugno 2012, n. 24-4049 "Disposizioni per il rilascio da parte delle Amministrazioni comunali delle autorizzazioni in deroga ai valori limite per le attività temporanee, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera b) della l.r. 25 ottobre 2000, n. 52".

#### **Art. 52 Limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico degli impianti di illuminazione delle aree esterne**

[1] I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso.

[2] In tutto il territorio comunale gli impianti per l'illuminazione delle aree esterne dovranno corrispondere ai requisiti indicati nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 29-4373 del 20 novembre 2006, e relativo allegato "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico", per le aree classificate "zona 1".

[3] A complemento di quanto esposto si prescrive:

- a) l'utilizzo di lampade ad elevata efficienza luminosa;
- b) al fine di evitare dispersione di luce verso l'alto, fatte salve le necessità di illuminazione di monumenti e beni architettonici, l'utilizzo di apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per  $\gamma > 90^\circ$ , compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso;
- c) l'impiego di dispositivi in grado di ridurre l'emissione di luce, che tra le ore 24.00 e le ore 06.00 non dovrà superare il 30% rispetto alla situazione di regime, fermo restando il vincolo di assicurare condizioni di sicurezza alla circolazione stradale.

#### **Art. 53 Prevenzione dell'impatto dell'avifauna**

[1] Negli interventi sugli edifici è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate.

# TITOLO IX

## COMMERCIO E SOMMINISTRAZIONE

(Approvato con DCC n° 61/2008 e adeguato alla DCR n° 191-43016 del 20/11/2012  
con DCC n° 11 del 6/03/2013)

Le norme del presente titolo, aventi prevalenza in caso di contrasto con altre disposizioni contenute nelle Norme di attuazione, si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate le forme di vendita al dettaglio, di cui all'art.1 , comma 3) e art.6 comma 2) del D.Lgs. 31.3.1998 n.114.

Per quanto riguarda la definizione della zonizzazione di programma, si applicano anche agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, mentre per quanto riguarda tutti gli altri aspetti relativi al rilascio delle autorizzazioni per tale settore si applicano gli Indirizzi Regionali di cui alla D.G.R. 85 - 13268 dell'8 febbraio 2010.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Titolo IX si rinvia alla vigente normativa di settore.

### Parte I – Premessa

#### Art. 54 Programmazione comunale

- [1] Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatoria sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge Regionale con la presente normativa, risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.
- [2] Il Comune di Pino Torinese, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune appartenente alla rete secondaria, classificandosi come intermedio.
- [3] L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella l. 287/1990, nel d.lgs. 59/2010, nel d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e nel d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012.

#### Art. 55 Definizioni

- [1] Agli effetti delle presenti norme, per "D.Lgs. 114/98" si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59; per "Legge regionale" la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per "Indirizzi Regionali" la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563 – 13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347 – 42514,

modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59 – 10831, e da ultimo modificata e integrata dalla Delibera di Consiglio Regionale del 20 novembre 2012, n. 191 – 43016, “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa”, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per “Criteri” i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, per “SCIA” la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all’art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

## **Art. 56 Prescrizioni generali**

- [1] I seguenti articoli costituiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita.
- [2] Il rilascio dell’autorizzazione amministrativa per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita è subordinato al rispetto delle destinazioni d’uso stabilite dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- [3] La delibera del Consiglio Regionale n. 59 - 10831 del 24 marzo 2006, costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione dei presenti Criteri.

## **Art. 57 Obiettivi ed indirizzi dei Criteri**

- [1] In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull’organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall’articolo 1 del D. Lgs. 114/98, dall’articolo 1 della Legge Regionale e dall’articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
  - a) Favorire la modernizzazione del sistema distributivo di Pino Torinese al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività, la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore;
  - b) Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale ed in particolare nei nuclei frazionali, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l’eventuale intervento diretto dell’Amministrazione comunale con appositi Progetti Integrati di rivitalizzazione;
  - c) Orientare l’insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l’identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;
  - d) Favorire la formazione di un sistema d’offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;



- e) Garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del Nucleo di primo insediamento per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Piani di Qualificazione Urbana (PQU).
- f) Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale, nel rispetto dei principi e degli indirizzi stabiliti dal decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), dal decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e dal decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

## **Parte II - Indicazioni generali**

### **Art. 58 Definizioni tecniche.**

- [1] Per commercio al dettaglio in sede fissa si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D. Lgs. 114/98.
- [2] Per esercizio commerciale in sede fissa si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
- [3] Per superficie di vendita si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio del titolo edilizio. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, ed il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi ed anche se vi si svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona antistante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.

- [4] Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.
- [5] La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri simili, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale sottoscritto e registrato obbligatoriamente presso l'Agenzia delle Entrate, alla dimensione di 150 mq.; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore solo se accompagnato.
- [6] La superficie espositiva di merci ingombranti è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.
- [7] La superficie espositiva di merci non ingombranti è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventivamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.
- [8] L'attività di vendita da parte di industriali o artigiani dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività di produzione, può essere esercitata, ai sensi del D.Lgs. 114/98, in locali con libero accesso al pubblico (spacci aziendali), la cui superficie di vendita per un massimo di 150 mq., deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione. Tale superficie di vendita è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 .
- [9] Ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi, è soggetta ad apposita comunicazione al Comune. La vendita deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (spacci interni), che non abbiano accesso diretto dalla pubblica via. La comunicazione deve contenere quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98.
- [10] La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
- [11] Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

## **Art. 59 Definizioni di offerta commerciale**

- [1] Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce come segue:
- a) Offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
  - b) Offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
  - c) Offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).
- [2] Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare l'offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari appartenenti all'altro settore merceologico, assegnando all'interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore ai 150 mq. e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita SCIA da parte dell'interessato.
- [3] Ai fini dei presenti Criteri sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f), g) del D. Lgs. 114/98.

#### **Art. 60 Classificazione delle tipologie di strutture distributive**

- [1] Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs. 114/98, si suddividono in:
- a) Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 150 mq.;
  - b) Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 151 mq. fino a 1.500 mq.;
  - c) Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
  - d) Centri commerciali;
  - e) Grandi strutture di vendita.
- [2] Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie strutture di vendita si riporta di seguito:
- a) Esercizi di vicinato:
    - Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 150; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.
  - b) Medie strutture di vendita:
    - offerta alimentare e/o mista:
      - M-SAM1: superficie di vendita da 151 a 250 mq;

- M-SAM2: superficie di vendita da 251 a 900 mq;
- M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq;
- offerta non alimentare:
  - M-SE1: superficie di vendita da 151 a 400 mq;
  - M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq;
  - M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq;

c) Grandi strutture di vendita:

- offerta commerciale mista:
  - G-SM1: superficie di vendita da 1.501 a 4.500 mq;
  - G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq;
  - G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq;
  - G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq;
- offerta commerciale non alimentare:
  - G-SE1: superficie di vendita da 1.501 a 3.500 mq;
  - G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq;
  - G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq;
  - G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000;

d) Centri commerciali:

- Medie strutture di vendita:
  - M-CC: da 151 a 1.500 mq di superficie di vendita complessiva;

e) Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra):

- G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq;
- G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq;
- G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq;
- G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

[3] La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 56, comma 2, le variazioni di superficie di vendita che comportano il passaggio da una classe dimensionale all'altra, il trasferimento

di sede dell'esercizio, comportano il rilascio di una nuova autorizzazione che è soggetta alle norme stabilite dai presenti Criteri, ed in particolare al rispetto degli art. 58, 63, 64 e 67.

#### **Art. 61 Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio**

- [1] Ai sensi del D.Lgs. 114/98, lo sviluppo del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella L. 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato.
- [2] Per garantire il rispetto della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 54 dei presenti Criteri e del D. Lgs. 114/98, si ritiene essenziale che non si formino posizioni dominanti, e pertanto, ferma restando l'assenza di vincoli quantitativi allo sviluppo complessivo nelle singole zone, sono posti limiti di dimensione ai singoli punti di vendita.
- [3] L'insediamento degli esercizi commerciali in sede fissa è compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni di cui alle presenti N.T.A. ed ai successivi art. 59, 63, 64 e 67.

### **Parte III - Assetto territoriale della rete distributiva**

#### **Art. 62 Zonizzazione**

- [1] Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite, fatto salvo quanto disposto relativamente alla destinazione d'uso delle aree o dei locali, nelle zone di insediamento commerciale così come definite dalla presente normativa.
- [2] Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali, la presente normativa individua sul territorio le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema delle residenze.
- [3] Poiché il territorio comunale presenta caratteri urbanistici ed antropici ben differenziati, con una definizione delle funzioni consolidata, si ritiene opportuno, con la presente normativa, procedere ad individuare e classificare le zone in:
  - a) Addensamenti commerciali: porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepiti come omogenei ed unitari, che raggruppano un insieme di attività commerciali, para commerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
  - b) Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane o extraurbane, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali, ubicate all'esterno di addensamenti commerciali.

#### **Art. 63 Individuazione degli addensamenti commerciali**

[1] Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:

a) A.1- Addensamento Commerciale Storico Rilevante

- È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al nucleo urbano di primo insediamento esteso alla Piazza, alle aree ed edifici pubblici. È l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale. Corrisponde con l'intero reticolo viario anche esterno alla delimitazione dell'area densa come identificato dal P.R.G.C.. Le vie che compongono l'addensamento si considerano appartenenti a questo da entrambe i lati.

b) Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.

#### **Art. 64 Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali**

[1] Localizzazioni commerciali urbane non addensate L. 1:

a) Sono le zone del tessuto residenziale candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.), così come definito ed individuato dal precedente articolo 60.

b) Le localizzazioni di tipo L. 1. sono individuabili quando corrispondono ad aree e/o edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei parametri riportati nel seguente schema, inderogabili e vincolanti. L'ordine di grandezza del parametro X.1. s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati ed anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

Epigrafe	Parametro	Comuni polo
Ampiezza del raggio del cerchio (mt.)	Y.1	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	2.500
Distanza stradale del cerchio dall'area (mt.)	J.1	700
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	30.000

c) La dimensione massima della localizzazione si ottiene sommando la superficie territoriale di tutte le aree contigue in cui sia ammessa la destinazione commerciale e che contestualmente vedano al loro interno, al momento del riconoscimento, l'esistenza di strutture di media o grande dimensione, oppure consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione (siano cioè già state riconosciute come localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1), anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

- d) Le caratteristiche strutturali della composizione urbana del comune, con un tessuto residenziale minuto, composto prevalentemente da case monofamiliari, in maniera dispersa sul territorio, non fanno rilevare dei possibili ambiti in cui prevedere l'individuazione di nuove localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1.
- e) Il rilascio di nuove autorizzazioni sono assoggettate a intervento edilizio convenzionato di cui al precedente Art. 8.

[2] Localizzazioni commerciali urbano periferiche L. 2:

- a) sono le zone ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano, lambite preferibilmente da assi viari di primo livello. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.), così come definito ed individuato dal precedente art. 60, nonché delle localizzazioni di tipo L. 1. Le localizzazioni di tipo L.2. sono individuate nel rispetto totale dei seguenti parametri, inderogabili e vincolanti. L'ordine di grandezza dei parametri X.2., H.2. e W.2. si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati.

Localizzazioni urbano periferiche L.2.	Parametri
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt)	1.000
Numerosità dei residenti all'interno del nucleo	1.500
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale (mt)	500
Dimensione minima e massima del lotto (mq.)	15.000

- b) Le localizzazioni così individuate, possono comprendere esercizi commerciali già in funzione, le cui future vicende autorizzative saranno assoggettate alle regole previste per la specifica localizzazione.
- c) Il rilascio di nuove autorizzazioni, ancorché compatibili con quanto indicato nell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali, sono assoggettate all'approvazione di apposito Progetto Unitario di Coordinamento e di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo di cui al precedente Art. 9.3 .

## Art. 65 Individuazione delle localizzazioni commerciali

- [1] Chiunque ne sia interessato potrà richiedere il riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1., in tutte quelle aree appartenenti al tessuto residenziale in cui il P.R.G.C. indichi come destinazione d'uso prescritte il commercio già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, sempre che dimostri il rispetto integrale dei parametri indicati all'Art. 64, delle presenti norme. Il rilascio di nuove autorizzazioni sono assoggettate a Intervento edilizio convenzionato di cui al precedente art. Art. 9.3 .
- [2] Come indicato nella relazione illustrativa dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture, al fine di perseguire l'obiettivo di raggiungere un potenziamento dell'offerta commerciale comunale ed una migliore concorrenza, si determina di confermare il riconosci-

mento sul territorio comunale di una localizzazione commerciale urbano periferica non ad-densata di tipo **L. 2**, ubicata lungo la via Chieri – area **ALC1**, nella stessa configurazione di forma e di dimensione riconosciuta dalla Conferenza di Servizi Regionale n. 188/17.1 dell'8 gennaio 2004, corrispondente all'area perimetrata nella cartografia.

- [3] La localizzazione urbano periferica di tipo **L. 2**. così riconosciuta deve essere sottoposta a “progetto unitario di coordinamento” di cui all'articolo 14, comma 4 lettera b) degli Indirizzi regionali, contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 degli Indirizzi regionali e ai sensi dell'art. 20 della l. r. 40/98 e ad obbligo strumento urbanistico esecutivo di cui al precedente Art. 9.3 , esteso all'intera area, che può essere attuato per parti.
- [4] L'approvazione del suddetto “progetto unitario di coordinamento” da parte del comune, successivamente al parere della Provincia, acquisito nel rispetto dei tempi e dei modi di cui alla legge 241/1990, è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire.

## Parte IV- Compatibilità territoriale e sviluppo commerciale

### Art. 66 Compatibilità territoriale allo sviluppo

- [1] Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.
- [2] Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

Tipologie	Superfici vendita	Addensamenti	Localizzazioni	
		A.1.	L.1	L.2
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI <sup>(1)</sup>
M-SAM 1	151-250	SI	SI	NO
M-SAM 2	251-900	NO	SI	NO
M-SAM 3	901-1500	NO	NO	SI
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	NO	SI	SI
M-SE 3	901-1500	NO	NO	SI
M-CC	151-1.500	SI	SI	SI
G-SM1	1.501-4.500	NO	SI <sup>(3)</sup>	NO



Tipologie	Superfici vendita	Addensamenti	Localizzazioni	
		A.1.	L.1	L.2
G-SE1	1.501-3.500	NO	NO	SI <sup>(2)</sup>
G-CC1	Fino a 6.000	NO	SI <sup>(2)</sup>	SI

(1) solo nei C.C. compatibili con la presente tabella;

(2) solo fino a 3.000 mq;

(3) solo fino a 1.800 mq.

- [3] Per il rilascio delle autorizzazioni relativa alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali.

#### **Art. 67 Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico**

- [1] La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.

#### **Art. 68 Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni**

- [1] Per quanto riguarda gli accorpamenti e la priorità nell'esame delle domande si applica, per quanto compatibile con la presente normativa, le regole previste dall'articolo 21 degli Indirizzi Regionali.

#### **Art. 69 Esercizi di vicinato**

- [1] Gli esercizi di vicinato, così come definiti al sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso prescritte stabilite dal P.R.G.C..
- [2] Le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa segnalazione certificata, come prevista dell'articolo 7 del D.Lgs. 114/98, e dimostrazione del rispetto degli standard relativi alle superfici per standard urbanistici e da destinare a parcheggio stabiliti dal P.R.G.C. in caso di variazione della destinazione d'uso e di nuova costruzione.
- [3] L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio quando prevista deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell'edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale. Nell'addensamento commerciale storico rilevate A.1 il fabbisogno a parcheggio può essere monetizzato previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale.

## **Parte V - Compatibilità tra urbanistica e sviluppo commerciale**

#### **Art. 70 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta**

- [1] L'insediamento di attività commerciali, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della L.R. 56/77 per nuove aperture, aumento delle superfici e variazione a commerciale della destinazione d'uso, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.
- [2] Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

Tipologie	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	401 – 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M SAM 3	901 – 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M SE 2	401 – 900	$N = 0,045 \times S$
M SE 3	901 – 1800	$N = 0,045 \times S$
M CC	151 – 1500	$N = N + N' (*)$
G SM 1	Fino a 4.500	$N = 245 + 0,2(S-2500)$
G SE 1	Fino a 3.500	$N = 40 + 0,08 (S-900)$
G CC 1	Fino a 6.000	$N = N + N' (*)$

(\*)  $N$  è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel C.C.;  $N'$  è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove  $S'$  è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel C.C..

- [3] Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
- mq.26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
  - mq.28 comprensivo comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
- [4] Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3), della L.R. 56/77, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.
- [5] Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.
- [6] La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 57 delle presenti norme, è da ef-

fettuarsi nel caso in cui venga rilasciata un permesso di costruire od una autorizzazione edilizia.

- [7] Per le medie strutture di vendita ricadenti nell' addensamento storico rilevante di tipo A.1, si applica l'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, e pertanto non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal precedente comma 2.
- [8] La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della L.R. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme di cui al precedente comma.
- [9] Per gli esercizi di vicinato si applicano le disposizioni del precedente Art. 69.

### **Art. 71 Salvaguardia dei beni culturali e ambientali**

- [1] Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D.Lgs. 114/98.
- [2] La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale di primo insediamento oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico-ambientale, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.

### **Art. 72 Valutazione incidenza ambientale**

- [1] L'insediamento di nuove attività commerciali, nonché la variazione delle loro superfici di vendita, se ricomprese negli elenchi di cui alla L.R. 40/98, è soggetta alla valutazione di incidenza ambientale (VIA).

### **Art. 73 Verifica dell'impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta**

- [1] Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dal Servizio Tecnico Comunale sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.
- [2] Lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.
- [3] Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate e nelle localizzazioni urbano periferiche devono dimostrare all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

## **Parte VI – Disposizioni finali**

### **Art. 74 Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali**

- [1] L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono al consumatore, alle forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, può promuovere la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, ai sensi dell'articolo 18 degli Indirizzi Regionali.
- [2] Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:
  - a) Programmi di Qualificazione Urbana (PQU).

### **Art. 75 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli edilizi**

- [1] I titoli edilizi relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 56/77, seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D.Lgs. 114/98.
- [2] I titoli edilizi relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati entro novanta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza di servizi così come prevista dall'articolo 3, comma 5, della L.R. 28/99.

### **Art. 76 Forme particolari di commercio.**

- [1] Le erboristerie sono da considerarsi esercizi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di prodotti di erboristeria deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
- [2] L'attività di vendita di mangimi e prodotti alimentari per animali è da considerarsi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di mangimi e prodotti alimentari per animali deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
- [3] L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o di distribuzione di carburanti e non può essere ceduta o comunque trasferita separatamente dall'attività principale alla quale inerisce.
- [4] Le attività di vendita di giornali e riviste rimangono assoggettate alla normativa di settore che fa capo al D.Lgs. 170/2001 ed all'apposito piano comunale.
- [5] Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande l'assaggio gratuito degli stessi organizzato dal venditore a fini di promuovere i prodotti in vendita.

### **Art. 77 Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.**

- [1] Gli edifici di somministrazione di alimenti e bevande sono disciplinati dalle presenti norme e dagli Indirizzi Regionali approvati con deliberazione della Giunta Regionale n. 85-13268 del 08/02/2010.
- [2] La destinazione d'uso commercio al dettaglio delle presenti norme di P.R.G.C. rende conforme l'insediamento degli esercizi di vicinato.

**Art. 78 Norma finale**

- [1] Per quanto non espresso nelle presenti norme si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e nel D.Lgs. 114/98.

# TITOLO X

## TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

### Art. 79 Caratteri della normativa

- [1] Le indicazioni e le prescrizioni degli elaborati relativi all'assetto idrogeologico prevalgono su quelle di carattere urbanistico.
- [2] Tutti gli interventi comportanti un incremento del carico antropico nelle aree ricomprese in classi di pericolosità II e III, così come individuate alla tavola 7 (documento 66) - "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", debbono rispettare le prescrizioni di cui al presente Titolo X. Le aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza dovranno inoltre rispettare quanto al relativo allegato alla relazione geologica III fase.

### Art. 80 Classi di pericolosità geologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica

- [1] In conformità alle linee guida metodologiche di cui alla Circolare del P.G.R. n°7 LAP del 8 Maggio 1996, sulla base delle specifiche tecniche e delle indicazioni classificative contenute nella successiva Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999 e della più recente D.G.R. 15 Luglio 2002 n. 45-6656, contenente la "Legenda Regionale della Carta del dissesto dei P.R.G.C. redatta in conformità alla Circolare P.G.R. N. 7/LAP/96 e successiva N.T.E./99", è stata redatta la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla scala 1:10.000 (Tav. 7 – documento 66).
- [2] La carta di sintesi fornisce indicazioni facilmente comprensibili sui criteri di edificabilità del territorio ed è concepita come fatto progettuale per garantire, attraverso la salvaguardia delle aree soggette a rischio idrogeologico, condizioni di sicurezza agli insediamenti. Nel caso specifico del Comune di Pino T. hanno trovato applicazione le seguenti classi di pericolosità geologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica:
  - a) II (sottoclassi IIa, IIb e IIc)
  - b) III (sottoclassi IIIa, IIIb2, IIIb3 e IIIb4).
- [3] **CLASSE II**
  - a) Pericolosità geomorfologica: da bassa a moderata.
  - b) Idoneità all'utilizzazione urbanistica: da lievemente a moderatamente condizionata.
  - c) Per differenziare le diverse tipologie di fenomeni geomorfologici e geoidrologici cui sono soggette, o comunque le differenti, peculiari condizioni di assetto, le aree assegnate alla Classe II sono state suddivise in tre sottoclassi, denominate IIa, IIb e IIc, che richiedono differenti e progressivi livelli di attenzione.

- **Sottoclasse IIa**

- Questa sottoclasse comprende settori collinari diffusamente distribuiti ma rappresentati soprattutto nel concentrico abitato, lungo i crinali delle principali aree di dorsale, nelle zone di raccordo fra i versanti collinari e i fondovalle, caratterizzati da bassa acclività (inferiore al 30%) e assenza di dissesti gravitativi, collocati esternamente alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e comunque sicuramente non inondabili.
- Si tratta di aree che:
  - mostrano l'assenza di qualsivoglia movimento franoso attivo, quiescente o stabilizzato;
  - rappresentano terreni dotati di buone-medie caratteristiche geotecniche;
  - presentano favorevoli caratteristiche morfologiche (andamento plano-altimetrico pianeggiante o subpianeggiante);
  - presentano una distanza ed una posizione planimetrica rispetto ai corsi d'acqua principali e secondari sufficiente per escludere rischi di erosione o esondazione tali da determinare l'instabilità del terreno di fondazione e compromettere la sicurezza degli insediamenti.
- Ad essa appartengono alcune aree di crinale presenti nel settore meridionale del territorio collinare (San Felice, Castelvecchio, Castelverde, Podio, lungo la Via Chieri, etc.) e nella limitate zone pianeggianti di fondovalle. Gli unici aspetti geologici che richiedono attenzione sono dovuti, in questo caso, alla possibile localizzazione superficiale di falde idriche che, se accertata, potrebbe condizionare la realizzazione di locali interrati e imporre la necessità di adozione di soluzioni tecniche adeguate.
- **Sottoclasse IIb**
  - Vi sono compresi quei settori le cui caratteristiche risultano analoghe a quelle descritte per la sottoclasse precedente, ma con un maggiore condizionamento dovuto:
    - ad un'acclività più elevata;
    - alla presenza, talora, di contenuti e circoscritti fenomeni di instabilità in atto o potenziale consistenti unicamente nel possibile instaurarsi di movimenti lenti delle particelle più superficiali delle coltri eluvio-colluviali (soliflussi) e di localizzati fenomeni di ristagno idrico e superficialità della falda d'acqua.
  - I settori rientranti in questa sottoclasse sono diffusamente rappresentati nella parte centrale e meridionale del territorio comunale, a partire dal concentrico abitato spingendosi a sud lungo i fianchi vallivi dei Rii di Vajors, di Castelvecchio, Vallo, di Gola e di Ceppo.
- **Sottoclasse IIc**

- L'istituzione di questa sottoclasse si è resa necessaria per caratterizzare quelle aree:
  - urbanizzate o più generalmente antropizzate di cui non è noto, nel dettaglio, l'assetto idraulico della rete, naturale o artificiale, di regimazione delle acque superficiali;
  - poste lungo versanti che possono essere soggetti a fenomeni di estrema superficialità della falda idrica o di ristagno d'acqua con conseguenti associate scadenti proprietà geomeccaniche dei terreni di fondazione;
  - limitrofe a zone dissestate;
  - poste in aree morfologicamente depresse, di impluvio anche in assenza di un alveo formato, allo sbocco di vallecole laterali prive di elementi di drenaggio superficiale.
- Nelle aree appartenenti a questa sottoclasse, al contrario delle precedenti, le possibilità e modalità di utilizzo edificatorio sono subordinate ai risultati di locali approfondimenti di indagine da eseguirsi antecedentemente alle proposte progettuali, volti ad accertare nel dettaglio le condizioni di pericolosità esistenti.
- L'assenza di condizioni di pericolosità dovrà essere certificata dai dati acquisiti con appropriate indagini (prove penetrometriche, carotaggi, analisi geotecniche di laboratorio, piezometri, ricostruzione dettagliata della circolazione idrica sotterranea, etc.), mirate a definire l'assetto litostratigrafico, idrogeologico e di stabilità locale, la cui consistenza e tipologia saranno commisurate alle dimensioni e all'incidenza territoriale della/e opera/e da realizzare;
- Rappresentativi della descritta sottoclasse sono i settori localizzati:
  - nel concentrico abitato di Valle Ceppi, con presenza di falda idrica superficiale e di sorgenti note fin da epoca storica, che determinano seri problemi di realizzazione delle fondazioni e di locali interrati;
  - alla testata del Rio Vallo;
  - alla testata e lungo il Rio di Castelvecchio. Numerose abitazioni edificate lungo l'impluvio nella zona di testata del corso d'acqua priva, in questo tratto, di alveo inciso, sono state soggette in passato a fenomeni di allagamento dei locali interrati, tanto da rendere necessaria la messa in opera di un collettore drenante sotterraneo spinto fino alla testata della vallecola;
  - alla testata del ramo in sinistra idrografica del Rio Vajors;
  - lungo tutto il versante idrografico destro del Rio di Gola dalla Via Galliera fino al limite amministrativo con il Comune di Chieri.



## - Prescrizioni per la classe II

- Per quanto concerne i settori di territorio ricadenti nelle sottoclassi IIa e IIb le possibilità di utilizzo edificatorio sono già implicite nell'attribuzione di pericolosità loro assegnata.
- Nel caso di interventi edificatori entro le perimetrazioni classificate IIc queste sono invece subordinate ai risultati di appropriate indagini effettuate sul sito e dalla presentazione di una relazione geologica e idraulica che attesti, preventivamente, l'assenza di situazioni di dissesto in atto o potenziale nell'area interessata dall'opera in progetto, nonché di coinvolgimento nell'evoluzione di dissesti eventualmente esistenti al contorno dell'area stessa; in particolare:
  - nel caso di utilizzo urbanistico di aree prossime a perimetrazioni di frana, dovrà essere verificato, per un intorno significativo a ciascun contorno, l'assenza di dissesti analoghi a quelli che hanno determinato la designazione in classe III delle aree instabili; dovrà in ogni caso mantenersi una distanza di sicurezza che inibisca la realizzazione di manufatti in una fascia estesa per un minimo di venti metri dai limiti delle frane segnalate;
  - per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento con occupazione di suolo in prossimità di corsi d'acqua (esternamente ma in adiacenza alle loro fasce di rispetto) dovrà prevedersi uno studio idraulico volto a verificare la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso del rio ivi esistente, tenuto conto altresì della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta;
- In ogni caso lo studio geologico e/o idraulico, per gli interventi da effettuare in classe IIc, dovrà essere prodotto prima della richiesta del titolo edilizio.

## [4] CLASSE III

- a) Pericolosità geomorfologica: elevata. Versanti instabili o potenzialmente instabili. aree inondabili o ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua:
- b) Idoneità all'utilizzazione urbanistica: porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio<sup>8</sup> (aree ad elevata acclività, dissestate o potenzialmente dis-

---

<sup>8</sup> Per "rischio" si intende il prodotto della "pericolosità" per il valore del bene. In pratica ugual rischio si ottiene per bassa pericolosità, ma elevato valore economico, oppure per beni di scarso valore, ma in aree con elevata pericolosità.

Il termine rischio viene qui usato secondo l'accezione corrente secondo cui il rischio totale (R) è dato dal prodotto di tre fattori: la pericolosità (H), la vulnerabilità (V), il valore economico dei beni (E) (vite umane, beni immobili, attività economiche etc.) esposti nell'area in esame. (*segue*)

La pericolosità, che si ottiene dalla relazione  $R = 1 - (1-p)^n$ , rappresenta la probabilità H che, in un certo numero di anni n, si verifichi, in un determinato sito, un evento caratterizzato dalla probabilità di accadimento p. La probabilità di accadimento, di solito, nei processi idrologici rappresenta la probabilità che, entro ciascun anno, si verifichi un evento di entità pari o superiore all'evento assunto come riferimento nella progettazione o nella decisione. Tale probabilità si determina, con specifico riferimento alle grandezze (precipitazione o

sestabili, in forte erosione, in frana, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia e/o ad elevato battente idraulico, fasce di rispetto dei corsi d'acqua) sono tali da impedirne l'utilizzo urbanistico qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di bonifica, sistemazione e riduzione della pericolosità a tutela del patrimonio edilizio esistente.;

c) Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

- **Sottoclasse IIIa**

- Comprende le porzioni di territorio inedificate le cui condizioni di elevata pericolosità geologica o il cui assetto naturalistico le rendono inadatte alla previsione di insediamenti abitativi;
- Sono state inserite in questa sottoclasse le aree ad elevata pendenza, quelle in frana attiva attualmente, o comunque oggetto di movimenti verificatisi nel passato e tuttora suscettibili di una ripresa, le aree inondabili da parte della rete drenante di superficie, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, le aree di scarpata, le aree di affioramento in roccia, le aree diffusamente boscate etc.

- **Prescrizioni per la sottoclasse IIIa**

- Per gli edifici isolati ricadenti in questa sottoclasse sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di superficie, sulla base delle definizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
- Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuove costruzioni, qualora non localizzabili in posizioni alternative a minor rischio, sono ammessi unicamente se riguardanti in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, la cui titolarità dovrà essere certificata con idonea documentazione;
- Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità andrà comunque preventivamente verificata con idonee indagini geologiche e geotecniche di dettaglio e attestata da una relazione geologica asseverata, sottoscritta da tecnico abilitato alla professione di geologo;
- La loro progettazione dovrà inoltre prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione o eliminazione dei fattori di pericolosità;
- Sono altresì ammessi utilizzi del suolo che non comportano l'insediamento di strutture fisse in elevazione, quali ad es. quelli legati ad attività ricreative (percorsi sportivi attrezzati all'aperto, aree a pic-nic, piscine a raso) o allo stoccaggio temporaneo di materiali;

---

portata) in base all'analisi statistica delle serie dei valori massimi osservati in passato.

- É consentita la realizzazione di recinzioni che, nel caso di aree inondabili, dovranno essere facilmente abbattibili dalla corrente e comunque realizzate con modalità costruttive che conferiscano loro caratteristiche tali da non costituire ostacolo al deflusso della corrente e non peggiorare le condizioni idrauliche esistenti al contorno;
  - É ancora ammissibile la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili. La loro realizzazione è comunque condizionata all'esecuzione di studi di fattibilità geologica e idraulica comprensivi di indagini geognostiche, mirati a definire localmente e nel dettaglio le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione e al rispetto dei D.M. 11/03/1988 e del D.M. 17/01/2018;
  - Tutti gli interventi descritti non sono in ogni caso ammissibili se la loro ubicazione ricade in area di frana attiva o alvei attivi di corsi d'acqua o impluvi;
  - Inoltre, è ovviamente consentito qualunque intervento di difesa, consolidamento, sistemazione e manutenzione idrogeologica e idraulica (opere di sostegno (preferibilmente con le tecniche dell'ingegneria naturalistica), tiranti, drenaggi, palificazioni, sottofondazioni, arginature e altre opere di regimazione idraulica etc.] volto a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e ad aumentare la tutela della pubblica incolumità.
- Sottoclasse IIIb**
- Idoneità all'utilizzazione urbanistica: 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 a tutela del patrimonio urbanistico esistente;
  - In assenza di tali interventi di riassetto, che saranno precisamente definiti sulla scorta di specifiche indagini da effettuare alla scala dell'appezzamento e dell'intorno significativo, atte a definire puntualmente le caratteristiche del fenomeno dissestivo e le sue peculiarità locali, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti;
  - Nell'ambito della presente sottoclasse si è operata un'ulteriore suddivisione, in ottemperanza alle indicazioni contenute nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. PGR n. 7/LAP, distinguendo tre sottoclassi, IIIb2, IIIb3 e IIIb4, le ultime due adottate per evidenziare la presenza di edifici collocati in posizione particolarmente sfavorevole dal punto di vista della dinamica geomorfologica, idrogeologica e idraulica;

- Nuove previsioni edificatorie negli ambiti della Classe IIIb saranno quindi possibili solo laddove siano state realizzate e collaudate le opere associate agli interventi-tipo previsti nei cronoprogrammi, opere la cui accertata efficacia sottragga le aree di intervento dalle condizioni di pericolosità rilevate;
- La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione, collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di eliminazione o minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.
- **Sottoclasse IIIb2**
  - In assenza di opere da realizzarsi per iniziativa pubblica o privata, volte alla eliminazione o minimizzazione della pericolosità geologica e idraulica, sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti che non aumentino il carico abitativo, quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con piccoli ampliamenti atti a consentire adeguamenti igienico-funzionali e il miglioramento delle condizioni abitative esistenti;
  - Sono peraltro ammesse nuove strutture pertinenziali destinate a fini non abitativi (autorimesse, locali per ricovero attrezzi, piscine) la cui realizzazione è comunque subordinata ad uno studio geologico di dettaglio che analizzi le locali condizioni di pericolosità e la fattibilità delle opere;
- **Sottoclasse IIIb3**
  - Anche a seguito della realizzazione delle opere di eliminazione o minimizzazione della pericolosità geologica e idraulica sarà possibile solo un modesto aumento del carico insediativo. Sono da escludersi, in ogni caso, nuove unità abitative e completamenti;
- **Sottoclasse IIIb4**
  - Anche a seguito della realizzazione delle opere di eliminazione o minimizzazione della pericolosità geologica e idraulica, indispensabili per la difesa dell'esistente, nelle aree comprese in questa sottoclasse saranno possibili soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, senza alcun incremento del carico insediativo;
- **Prescrizioni per la sottoclasse IIIb**
  - Il quadro complessivo delle condizioni di pericolosità cui sono soggette le aree del territorio comunale di Pino T.se classificate IIIb, soggette a cronoprogramma degli interventi di riassetto, sono riconducibili ad alcune ricorrenti tipologie dissestive entro le quali è possibile ricomprendere l'intera casisti-

ca dei processi geomorfologici, idrogeologici e idraulici che determinano l'evoluzione e la trasformazione del territorio fisico;

- Gli interventi di eliminazione o minimizzazione della pericolosità ipotizzabili a contrasto sono dunque schematizzabili in altrettante tipologie generali di opere (interventi-tipo) che dovranno però essere più precisamente ed efficacemente valutate e progettate sulla scorta di specifiche indagini da effettuare alla scala dell'appezzamento e del suo intorno significativo, volte a definire puntualmente le caratteristiche del fenomeno dissestivo e le sue peculiarità locali;
- Gli interventi-tipo delineati nel cronoprogramma e i relativi settori territoriali interessati sono nel seguito elencati.

- **Cronoprogramma tipo 1**

- Aree soggette all'azione dei corsi d'acqua;
- Sulla scorta della consistenza dei necessari interventi di riassetto territoriale sono individuate due differenti tipologie nelle quali è possibile incasellare le diverse situazioni riscontrate:

- **1A - Aree di fondovalle soggette all'azione erosiva o esondativa dei corsi d'acqua della rete idrografica principale:**

- **UBICAZIONE:** cronoprogramma riferito alle località di: area lungo la sponda del Rio di Gola in prossimità della confluenza con il Rio di Valle Ceppi; area lungo la sponda del rio di Valle Ceppi poco a monte della confluenza con il Rio di Gola; aree lungo il Rio di Valle Ceppi a valle di Villa Bussai; aree lungo il Rio di Gola all'altezza del ponte di Via Valle Miglioretti;

- **FINALITÀ:** eliminazione e/o minimizzazione del rischio in aree edificate;

- **FASE 1 (analisi):**

- rilievi topografici di dettaglio finalizzati alla realizzazione di sezioni a scala opportuna (non inferiore a 1:2000); le sezioni di misura dovranno essere estese lateralmente all'alveo fino a comprendere l'intera area interessata e comunque per una distanza tale da consentire la corretta applicazione dei metodi di calcolo per la determinazione dei livelli di piena prevedibili;

- verifiche idrauliche volte a determinare le portate di progetto con assegnato tempo di ritorno e le altezze idrometriche attese, nonché ad individuare i punti di maggior criticità ed i possibili interventi per la minimizzazione del rischio [adeguamenti della sezione d'alveo o della luce di opere di at-

traversamento, disalveo e/o rimozione di materiale vegetale e rifiuti, opere idrauliche di varia tipologia (argini, scogliere, pennelli, briglie etc.):

- FASE 2 (progettazione):
  - redazione dei progetti esecutivi per tutte le opere e gli interventi stabiliti al termine della Fase 1;
  - approvazione degli stessi da parte dei competenti Organi;
  - definizione di un piano di monitoraggio e manutenzione, per le opere e gli interventi che andranno a realizzarsi (dovranno essere specificati tempi e periodicità, nonché i soggetti incaricati);
- FASE 3 (realizzazione):
  - realizzazione degli interventi in progetto approvati;
- Fase 4 (collaudo):
  - l'Amministrazione Comunale provvede ai collaudi delle opere realizzate con le modalità procedurali e amministrative previste dalla normativa vigente;
  - a fronte di un esito positivo degli stessi, l'Amministrazione prende atto e certifica l'avvenuta messa in sicurezza delle aree sottese dalle opere nonché il raggiungimento degli obiettivi del cronoprogramma, avviando legittimamente le procedure di utilizzo delle aree in classe IIIb, previste dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C.
- *1B* - Aree di versante o di fondovalle a pericolosità meno elevata della precedente soggette all'azione erosiva o esondativa dei corsi d'acqua della rete idrografica minore:
  - UBICAZIONE: cronoprogramma riferito alle località di: aree alla testata del Rio Vallo e del Rio di Castelvecchio, affluente di destra del Rio Mongreno al limite nord-occidentale del territorio comunale, affluente di sinistra del Rio di Gola a nord di Via Galliera;
  - FINALITÀ: eliminazione e/o minimizzazione del rischio in aree edificate;
  - FASE 1 (analisi):
    - ricognizione di dettaglio del bacino imbrifero del corso d'acqua e analisi storica degli eventuali dissesti che lo hanno interessato, per una più approfondita valutazione delle reali condizioni di pericolosità dell'asta;

- rilievo topografico speditivo a scala opportuna della/e sezione/i di maggiore criticità idraulica estesa ad un intorno significativo;
- verifiche idrauliche speditive volte a determinare la capacità di convogliamento delle portate di progetto con assegnato tempo di ritorno;
- individuazione degli interventi minimali di riassetto necessari a minimizzare le condizioni di pericolosità (adeguamento delle sezioni di deflusso, manutenzione e pulizia degli alvei, realizzazione di opere di ingegneria naturalistica, etc.);
- FASE 2 (progettazione): idem c.s.;
- FASE 3 (realizzazione): idem c.s.;
- FASE 4 (collaudo): idem c.s.-
- **Cronoprogramma tipo 2**
- Aree soggette all'azione della dinamica dissestiva di versante;
- Nel caso delle aree soggette all'azione della dinamica dissestiva di versante è opportuno distinguere situazioni che per la loro sistemazione richiedono una differente previsione di impegno economico, sulla scorta delle diverse condizioni che presiedono alla tipologia e alla previsione evolutiva del dissesto, quindi alla consistenza degli interventi che occorre realizzare per la minimizzazione della pericolosità;
  - **1B** - Aree soggette all'azione di processi dissestivi di versante verosimilmente estesi e profondi la cui sistemazione richiede la realizzazione di opere di forte impegno economico:
    - **UBICAZIONE:** cronoprogramma riferito alle località di: aree a valle di Strada Torino, alla testata del Rio Mongreno; area edificata lungo la Via Valle Gola a nord di Via Galliera.;
    - **FINALITÀ:** eliminazione e/o minimizzazione del rischio in aree edificate;
    - **Fase 1 (analisi):**
      - rilevamento particolareggiato di superficie esteso a tutta l'area in frana e ad un intorno significativo, con rappresentazione di dettaglio delle sue condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e strutturali;
      - rilievi topografici di dettaglio estesi a tutta l'area interessata, finalizzati alla realizzazione della planimetria a curve di

- livello e delle relative sezioni a scala opportuna (non inferiore a 1:2000);
  - indagini geognostiche in situ finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dell'area in dissesto (sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, prove SPT, posa di tubo piezometrico ed eventuale installazione di inclinometro, prove penetrometriche dinamiche);
  - prove geotecniche di laboratorio su campioni indisturbati;
  - costruzione del modello geologico, geotecnico ed idrogeologico e verifiche di stabilità;
  - individuazione degli interventi di sistemazione necessari (che potranno consistere in opere di sostegno e/o consolidamento, palificazioni, sistemi drenanti per il controllo del livello piezometrico, drenaggi superficiali e profondi, monitoraggio, etc.);
  - FASE 2 (progettazione): idem come cronoprogramma tipo 1;
  - FASE 3 (realizzazione): idem come cronoprogramma tipo 1;
  - FASE 4 (collaudo): idem come cronoprogramma tipo 1;
- 2B - Aree soggette all'azione di processi dissestivi di versante limitati e superficiali la cui sistemazione richiede la realizzazione di opere di modesto impegno economico:
  - UBICAZIONE: cronoprogramma riferito alle località di: area ad Ovest del cimitero capoluogo, posta alla testata del Rio Mongreno; area di Case Rocco, a NE di Tetti Paletti; area appena a Nord di Via Galliera; area di Tetti Goffi;
  - FINALITÀ: eliminazione e/o minimizzazione del rischio in aree edificate;
  - FASE 1 (analisi):
    - rilevamento particolareggiato di superficie esteso a tutta l'area in dissesto e ad un intorno significativo, con rappresentazione di dettaglio delle sue condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e strutturali;
    - rilievi topografici di dettaglio finalizzati alla realizzazione di sezioni a scala opportuna (non inferiore a 1:2000);
    - indagini geognostiche in situ finalizzate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dell'area in dissesto (prove penetrometriche dinamiche, scavi esplorativi, eventuali sondaggi a carotaggio continuo);



- costruzione del modello geologico, geotecnico ed idrogeologico e verifiche di stabilità;
- individuazione degli interventi di sistemazione necessari (di portata più modesta rispetto a quelli di cui al precedente punto, che potranno consistere in opere di sostegno e/o consolidamento, sistemi drenanti per il controllo del livello piezometrico, drenaggi superficiali, monitoraggio, ecc);
- FASE 2 (progettazione): idem come cronoprogramma tipo 1;
- FASE 3 (realizzazione): idem come cronoprogramma tipo 1;
- FASE 4 (collaudo): idem come cronoprogramma tipo 1;
- L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di sistemazione che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, si intende raggiunta solo a seguito di collaudo e relativa certificazione attestante che gli interventi eseguiti hanno raggiunto gli obiettivi di eliminazione o minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circ. P.G.R. n. 7/LAP/96. Il soggetto certificatore potrà identificarsi nel collaudatore delle opere o nella stessa amministrazione comunale;
- Le finalità e la valenza urbanistica degli interventi di salvaguardia dovranno essere chiaramente evidenziate e specificate negli elaborati progettuali a cura dei progettisti;
- Le aree poste in Classe IIIb dovranno essere inserite nel Piano di Protezione Civile; gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e il Piano Comunale di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

**[5] PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE VALIDE PER TUTTE LE CLASSI E SOTTOCLASSI**

a) Agli aspetti prescrittivi di cui agli articoli precedenti si aggiungono, per ogni classe di pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica, i seguenti, validi per tutte le classi e sottoclassi:

1. per ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ricostruzione o ristrutturazione comportante un significativo ampliamento delle volumetrie esistenti deve essere prodotta, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o di DIA, una relazione geologica e geotecnica, sottoscritta da tecnico abilitato, nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/88, punti C (Opere di fondazione) e G (Stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo) e al D.M. 17/01/2018 ("Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni"). La presentazione di tali relazioni agli uffici comunali è omessa solo nei casi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e cam-

bio di destinazione d'uso non comportanti radicali trasformazioni della struttura edilizia, né aumenti del carico insediativo;

2. per gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, va previsto il rispetto delle prescrizioni della L.R.45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione della L.R.12/8/81, n. 27".;
3. per la raccolta e corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto, o nella rete fognaria, o in impluvi naturali atti a riceverle (fossi scolatori), dovranno essere chiaramente specificate, nei documenti progettuali delle nuove edificazioni, i sistemi di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché esattamente indicato l'elemento ricettore;
4. per gli interventi inerenti il reticolato idrografico minore andranno previsti gli interventi di manutenzione e pulizia;
5. per gli interventi di ristrutturazione lungo i versanti del settore collinare che comportino variazioni nella distribuzione dei carichi sul pendio, modifiche del profilo di versante, aumento delle superfici impegnate, incremento delle portate liquide derivanti da superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, va previsto uno studio geologico-tecnico che dovrà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo;
6. per gli interventi di ristrutturazione nel settore di fondovalle lo studio geologico dovrà altresì verificare la non interferenza con il deflusso delle acque di inondazione;
7. per gli edifici di nuova costruzione è necessario mantenere una distanza minima di sicurezza di almeno 5 metri dall'orlo delle scarpate di altezza fino a 2 metri, e almeno 10 metri dall'orlo di scarpate morfologiche o di erosione di altezza superiore a tale valore;
8. per gli interventi di taglio di versante non va prevista un'altezza superiore ai 2 metri, se non indispensabile alla realizzazione dell'opera e laddove non esistano alternative diverse. In ogni caso le scarpate di scavo dovranno essere adeguatamente protette con opere di sostegno dotate di adeguato sistema drenante contro-terra;
9. per ottenere artificialmente spazi subpianeggianti, è fatto divieto di realizzare riporti di valle (pendenza < 15°);
10. per i casi di nuovi interventi costruttivi su particelle poste a cavallo fra una classe II e una classe III, le porzioni eventualmente ricadenti nella classe di più elevata pericolosità geologica, dovranno comunque essere mantenute inedificate ed adibite a verde, aree di sosta o manovra, etc. In tutti i casi gli edifici dovranno essere ubicati nella porzione del lotto più distante dai corsi d'acqua o da aree soggette a frana;
11. per gli interventi di edilizia sia pubblica, sia privata, dev'essere il più possibile limitata la realizzazione di pavimentazioni impermeabili a favore di coperture di tipo

permeabile. Nei progetti d'intervento che prevedono lo smaltimento dei deflussi nella rete fognaria pubblica la capacità ricettiva della rete stessa dovrà essere attestata da una relazione idraulica (contenente la valutazione della massima portata di scarico prevista (precipitazioni intense di durata 30 min e Tr 20). Ciò al fine di verificare se la rete fognaria è in grado di recepire la portata prevista, ovvero se necessita di adeguamento. Anche nel caso di recapito dei deflussi in ricettore diverso dalla rete fognaria, dovrà essere verificata l'idoneità del collettore naturale a ricevere la portata di progetto. Qualora siano previsti scarichi di entità rilevante è facoltà dell'U.T.C. consigliare o addirittura richiedere la realizzazione di opere di detenzione dei deflussi di capacità proporzionata ai volumi di piena.

## **Art. 81 Delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua superficiali e loro utilizzazione e sistemazione**

### [1] Principi Generali

- a) Tutti i corsi d'acqua, abbiano essi decorso a cielo aperto o in sotterraneo, il cui tracciato e la cui qualificazione sono riportati nella Tav. 4 - Carta dell'idrografia di superficie degli Allegati geologici, sono soggetti a misure di tutela, attraverso l'individuazione di fasce di rispetto di ampiezza variabile in relazione alle loro caratteristiche idrologiche, planoaltimetriche e dinamiche;
- b) Le competenze amministrative in ordine ai corsi d'acqua presenti sul territorio comunale sono così distribuite:
  - corsi d'acqua naturali ed artificiali, catastalmente individuati con doppio tratto continuo e corsi d'acqua iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche: Direzione OO. PP. Regione Piemonte;
  - impluvi, canali minori, linee di drenaggio, canali di irrigazione, ecc., indicati con doppio tratteggio e direzione di deflusso sulle carte catastali: Comune di appartenenza;
  - La determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti fa riferimento all'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904 n. 523 (per quanto concerne i corsi d'acqua pubblici), nonché alle precisazioni espresse nella Circolare P.G.R. 8 ottobre 1998 n. 14/LAP/PET e all'art. 29 della L.R.5 dicembre 1977 n. 56.

### [2] Delimitazione delle fasce di pertinenza

- a) In riferimento alla normativa vigente, le fasce di inedificabilità lungo i corsi d'acqua, da attribuirsi alla classe di pericolosità IIIa e da individuarsi obbligatoriamente sia per i tratti a cielo aperto, sia per quelli coperti o intubati, sono così determinate:
  - **corsi d'acqua** iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché quelli comunque appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi, individuati catastalmente con doppia linea continua se su sedime demaniale. Si applica una fascia di rispetto di 15 m dal limite esterno di ciascuna sponda. Il vincolo di inedificabilità della suddetta fascia non si applica ai fabbricati esistenti ed ai loro completamenti purché ricadenti in classi geologiche IIIb2.:

- **rii minori non demaniali**, individuati catastalmente con doppia linea tratteggiata: si applica una fascia di 10 m dal limite esterno di ciascuna sponda. Sono ammesse recinzioni limitatamente alle tipologie previste dal Regolamento Edilizio Comunale, a distanza non inferiore a m 5 dalla sponda. È fatto obbligo al privato di convenzionare con il Comune le modalità di pulizia e manutenzione dell'area di proprietà posta tra la recinzione e la sponda;
- **canali e fossi minori, catastalmente individuati, di proprietà comunale**: è prevista una fascia di 5 m, ridotta a 2.5 m nelle aree urbanizzate, al fine anche di consentire le opere di manutenzione. All'interno delle aree individuate come zone urbanistiche dal P.R.G.C. le recinzioni da realizzare, limitatamente con le tipologie previste dal Regolamento Edilizio Comunale, sono ammesse anche in corrispondenza della sponda, previa acquisizione dell'autorizzazione comunale e stipula di convenzione con lo stesso circa le modalità manutentive del corso d'acqua;
- **fossi artificiali non individuati catastalmente**: rivestono una funzione irrigua o di drenaggio. Nel caso sia decaduta la funzione irrigua, accertata l'inesistenza del diritto irriguo, il fosso può essere eventualmente eliminato. Per quanto riguarda i fossi con funzione di drenaggio, il loro mantenimento è importante al fine di evitare fenomeni di ristagno di acque superficiali e/o favorire lo smaltimento di quelle di infiltrazione nel sottosuolo. Nell'ambito dei progetti di intervento per l'utilizzazione del suolo (agricoli e non) si dovrà evitare di eliminare tali elementi idrografici, pur essendo possibile un loro spostamento, avendo cura di mantenere le funzioni di drenaggio originarie. Non sono previste limitazioni alla realizzazione di recinzioni costruite con le tipologie previste dal Regolamento Edilizio Comunale;
- **impluvi non individuati catastalmente**: rivestono una funzione di drenaggio, per cui il loro mantenimento è importante al fine di evitare fenomeni di ristagno di acque superficiali e/o favorire lo smaltimento di quelle di infiltrazione nel sottosuolo. Nell'ambito dei progetti di intervento per l'utilizzazione del suolo (agricoli e non) si dovrà evitare di eliminare o sbarrare tali elementi idrografici, pur essendo possibile un loro modesto spostamento, avendo cura di mantenerne le funzioni di drenaggio originarie, le naturali caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Non sono previste limitazioni alla realizzazione di recinzioni, costruite con le tipologie previste dal Regolamento Edilizio Comunale;
- **specchi d'acqua**: trattandosi di piccoli specchi d'acqua artificiali (stagni) la fascia di rispetto è ridotta a 25 m (ex art. 29 della L.R.56/77). Per quanto attiene agli elementi di pericolosità geologica, vale la classificazione della Carta di sintesi nella quale gli specchi d'acqua esistenti sul territorio comunale ricadono tutti in Classe IIIa di pericolosità geologica. Le recinzioni sono ammesse a distanza non inferiore a m. 5 dalla sponda e limitatamente alle tipologie eventualmente previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

[3] Aspetti Prescrittivi

- a) L'esatta misura dell'ampiezza delle fasce di rispetto e di pertinenza dei corsi d'acqua deve essere determinata ortogonalmente ai seguenti riferimenti:

- corsi d'acqua a cielo aperto: dal limite esterno delle sponde naturali o artificiali, ovvero dal limite esterno delle opere di difesa spondale;
  - corsi d'acqua intubati o coperti: dalla più ampia fra queste misure: estradosso delle opere di copertura/intubazione o limite esterno del ciglio di sponda nel tratto a cielo aperto immediatamente a monte dell'imbocco;
- b) In merito a tutta la diversa tipologia dei corsi d'acqua ed alle linee di drenaggio in genere, sia di origine naturale, sia dovuti all'attività antropica, si ribadisce la necessità di riservare una particolare cura alla loro manutenzione, al fine di mantenerne efficiente la funzione idraulica. Nel contempo è doveroso richiamare ad un rispetto delle importanti funzioni paesaggistiche che tali elementi naturali svolgono, soprattutto in ambito di Parco e Pre-Parco. In tal senso si prescrive il rispetto degli eventuali filari arborati lungo il sistema idrografico, evitando tagli che creano scopertura forestale del terreno. Gli interventi di utilizzazione e manutenzione potranno essere definiti da apposito Regolamento comunale;
- c) Tutti i corsi d'acqua sia pubblici che privati, salvo gravi e motivate necessità che non consentono l'adozione di soluzioni alternative, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti di alveo e rettifiche del loro naturale percorso; gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso;
- d) Divieto assoluto di scarico o deposito, anche temporaneo, di rifiuti sulle fasce spondali dei corsi d'acqua, ivi compresi materiali inerti provenienti da scavi e/o demolizioni edili e rifiuti vegetali derivanti da lavorazioni agrarie, manutenzione di parchi e giardini pubblici, sfalci ecc. È fatto altresì divieto di riportare qualsivoglia tipo di materiali all'interno degli alvei dei corsi d'acqua, in grado di produrre occlusioni parziali o totali degli alvei stessi. In relazione alla possibilità che possano prodursi riduzioni delle sezioni di deflusso per la presenza di materiali di varia provenienza e natura, è necessario prevedere interventi di ispezione ed eventuale rimozione dei materiali depositatisi nell'alveo dei corsi d'acqua, da effettuarsi con cadenza periodica ed in ogni caso ogni qualvolta se ne determini la necessità;
- e) In relazione agli impluvi minori, qualora se ne rendesse assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie metalliche rimovibili (tali da consentire un'agevole ispezione e pulizia) e, ove occorra, transitabili. Si dovrà in ogni caso procedere, preventivamente, alle necessarie verifiche idrauliche per il corretto dimensionamento delle tubazioni;
- f) Al fine di evitare contrasti derivanti da errori, incertezze o carenze di rappresentazione cartografica, i rapporti geometrici fra i corsi d'acqua e le aree interessate da qualunque intervento edilizio dovranno essere dimostrati con rilievi plano-altimetrici di adeguato dettaglio, asseverati in originale e riportati sugli elaborati grafici di progetto;
- g) Nelle aree già urbanizzate comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori, potranno essere ammesse manutenzioni ordinarie e straordinarie, pertinenze dell'esistente, ampliamenti igienico-funzionali volti al miglioramento delle condizioni abitative, che non comportino in ogni caso la creazione di nuove entità abitative;

- h) Monitoraggio delle opere di difesa spondale: laddove siano presenti scogliere, argini o altre opere finalizzate alla difesa di aree edificate, si dovrà provvedere ad una loro periodica ispezione al fine di accertare il persistere delle condizioni di efficienza, evidenziando eventuali fenomeni di sottoscalzamento o sovralluvionamento, lesioni, innalzamento della quota di fondo alveo, ed in generale il venir meno delle condizioni idrauliche, morfologiche e geometriche che hanno determinato le scelte progettuali;
- i) Eventuali opere idrauliche da eseguirsi lungo i corsi d'acqua dovranno essere compatibili con un quadro generale di riassetto di area vasta; a tal fine non potrà essere ammessa la realizzazione di interventi (difese spondali o regimazioni di fondo di singoli tratti di corsi d'acqua), in mancanza di adeguati studi geoidrologici, idraulici e di dinamica fluviale, attraverso i quali sia possibile attestare che le opere in progetto non recano peggioramento delle condizioni al contorno.

## **Art. 82 Criteri di costruzione in aree con ridotta soggiacenza della falda idrica**

- [1] Per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento da realizzarsi in aree caratterizzate da superficialità della falda freatica, vengono stabiliti i seguenti vincoli prescrittivi:
- a) la realizzazione di piani interrati o seminterrati è ammessa solo ove sia attestata, con apposita relazione geologica, l'esistenza di un franco minimo di 1 metro fra il piano di appoggio della soletta e la quota stimata di massima elevazione prevedibile del livello piezometrico della falda d'acqua;
  - b) al disotto dei piani terra devono essere sempre predisposti vespai di aerazione e drenaggio, costituiti da materiali ghiaiosi ovvero da sistemi prefabbricati, dotati di una rete di raccolta e allontanamento delle acque e isolati dalle solette con strati o teli impermeabili.

## **Art. 83 Captazione acque**

- [1] In sede di domanda per la captazione delle acque si dovrà adeguatamente dimostrare:
- a) il rispetto delle disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n. 236 del 25/05/1988 "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183";
  - b) il rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 30/04/96 n. 22 (Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee) e al D.P.G.R. 29 Luglio 2003 n. 10/R - Disciplina dei procedimenti di concessione di derivazione di acqua pubblica (L.R. 61/00), per l'autorizzazione alla captazione delle acque sotterranee (pozzi e risorgenze);
  - c) il rispetto del Regolamento 11 dicembre 2006 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle aree destinate al consumo umano (L.R.29/12/2000 n. 61)" finalizzata all'imposizione di vincoli e limitazioni d'uso del suolo per la tutela delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

## **Art. 84 Opere infrastrutturali**

- [1] Riguardo alle opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77, possono essere ammessi i sotto specificati interventi, i cui progetti dovranno essere redatti sulla base di approfonditi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici, che definiscano gli eventuali accorgimenti tecnici necessari a garantire la sicurezza propria dell'opera e del contesto territoriale nel quale essa verrà inserita, senza che ciò comporti un aggravamento della preesistente situazione di pericolosità:
- a) opere previste dal Piano Territoriale;
  - b) opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
  - c) opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione (opere di riassetto della rete idrica superficiale, pozzi ecc.);
  - d) opere attinenti ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
  - e) collegamenti viari;
  - f) attraversamenti di corsi d'acqua.

#### **Art. 85 Piano comunale di Protezione Civile**

- [1] Nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, specialmente nel caso di eventi alluvionali ingenti, dovrà prevedersi:
- a) la possibilità di evacuazione delle aree abitate inserite nelle classi di rischio IIIa e IIIb;
  - b) la possibilità di consentire l'accesso attraverso percorsi alternativi per le località eventualmente isolate a causa dell'interruzione della viabilità in corrispondenza di ponti e altre opere di attraversamento;
  - c) il divieto di transito per i mezzi privati su tutte le strade che conducano ad aree disabitate o non abitate nel periodo in cui si verifica l'evento alluvionale;
  - d) la possibilità di ripristinare, in tempi ragionevoli ed in via provvisoria, l'erogazione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile. Il piano dovrebbe comunque prevedere almeno una prima fase di pre-allertamento degli organi deputati al soccorso e alla pubblica sicurezza, ed una seconda di pre-allertamento della popolazione, da applicarsi sulla base del superamento di una soglia critica nell'evolversi delle precipitazioni (ciò dovrà avvenire a seguito di specifici contatti con i Servizi Tecnici regionali e la Prefettura competente).

#### **Art. 86 Prescrizioni operative**

- [1] Tutte le zone urbanizzate o urbanizzabili così come individuate dal vigente P.R.G.C. e ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica sono tenute al rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti artt. 76 e 82.

[2] Nella tabella che segue sono riportate le zone urbanizzate o urbanizzabili individuate dal P.R.G.C. mettendo in evidenza il livello di pericolosità geologica ed idoneità all' utilizzazione urbanistica dei territori si cui ciascuna di esse ricade.

Pericolosità geologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica							
Aree di P.R.G.C.	Classe II			Classe III			
	IIa	IIb	IIc	IIIa	IIIb <sub>2</sub>	IIIb <sub>3</sub>	IIIb <sub>4</sub>
Centro storico	•						
Montosolo	•	•					
Miglioretti	•	•	•	•	•		•
Statale	•	•	•	•			
S. Felice	•	•		•	•		
Osservatorio	•	•	•	•	•		
Strada Chieri	•	•	•	•	•		
Satellite	•	•		•	•		
Cento Croci		•	•	•			
Valle Ceppi		•	•	•			



# ALLEGATO A VERIFICA PRELIMINARE DI IDONEITÀ AMBIENTALE DEI LOTTI EDIFICABILI

<b>ALLEGATO A VERIFICA PRELIMINARE DI IDONEITÀ AMBIENTALE DEI LOTTI EDIFICABILI.....</b>	<b>97</b>
Art. 1 Premessa.....	98
Art. 2 DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE delle AREE di potenziale edificazione.....	98
Art. 2.1 Aree di potenziale edificazione.....	98
Art. 2.2 Fattori di classificazione.....	98
Art. 2.3 Classificazione delle aree.....	100

## **Art. 1 Premessa**

- [1] Le aree di potenziale edificazione sono soggette a verifica preliminare e classificazione di idoneità ambientale.
- [2] La verifica preliminare e classificazione viene effettuata, su richiesta del Proponente, dal Servizio Tecnico del Comune di Pino Torinese sulla base della procedura di seguito descritta.
- [3] L'assegnazione ad una specifica classe di idoneità ambientale contribuisce alla determinazione dell'entità delle opere a verde di compensazione di cui all'art. 43 delle Norme di Attuazione del PRGC, nei termini descritti nell'allegato B alle Norme di Attuazione.

## **Art. 2 DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE delle AREE di potenziale edificazione**

### **Art. 2.1 Aree di potenziale edificazione**

- [1] Le aree di potenziale edificazione:
  - a) rientrano all'interno del perimetro dell'area di transizione;
  - b) non ricadono in classe IIIa di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica;
  - c) non sono identificate come inedificabili nella cartografia di PRGC e collegate Norme di attuazione;
  - d) sono dotate di cubatura residua;
  - e) non sono dotate di cubatura residua ma le loro caratteristiche e le condizioni di utilizzo pregresso consentono il trasferimento di cubatura da altre aree.

### **Art. 2.2 Fattori di classificazione**

- [1] I fattori considerati, che esprimono le caratteristiche specifiche di una determinata area al fine della sua classificazione di idoneità, sono i seguenti:
  - 1. Copertura del suolo;
  - 2. Capacità d'uso del suolo;
  - 3. Pericolosità geomorfologica;
  - 4. Acclività;
  - 5. Accessibilità veicolare;
  - 6. Accessibilità su mezzo pubblico.

- [2] Si espongono di seguito le classi di idoneità all'edificazione assegnate a ciascuno dei suddetti fattori.

### 1. Copertura del suolo

	Livello di idoneità	Valore
Edificato dismesso, sterrato	Alto	5
Area a prato o seminativo, incolto	Buono	4
Area a prato arborato	Medio	3
Area con colture arboree o parzialmente alberata	Basso	2
Area alberata	Molto basso	1
Area a bosco in continuità o di prossimità a zone boscate	Nulla	0

### 2. Capacità d'uso del suolo<sup>9</sup>

	Livello di idoneità	Valore
Classe di capacità d'uso: IV - V	Alto	5
Classe di capacità d'uso: III	Medio	3
Classe di capacità d'uso: II	Basso	1

### 3. Pericolosità geomorfologica

	Livello di idoneità	Valore
Classe di pericolosità: IIa	Alto	5
Classe di pericolosità: IIb, IIc	Medio	3
Classe di pericolosità: IIIb	Basso	1

### 4. Acclività

	Livello di idoneità	Valore
Pianeggiante 0 – 5°	Massimo	5
Leggermente acclive 5° - 10°	Alto	4
Mediamente acclive 10° – 15°	Medio	3
Acclive 15° - 20°	Basso	2
Molto acclive > 20°	Molto basso	1

<sup>9</sup> Carta della capacità d'uso dei suoli e delle loro limitazioni; Elaborazione originaria Regione Piemonte – IPLA, 1979

## 5. Accessibilità veicolare

	Livello di idoneità	Valore
Diretta agevole: viabilità che costeggia l'area con raccordo agevole e prossimo a viabilità principale	Alto	5
Diretta difficoltosa: viabilità che costeggia l'area con raccordo difficoltoso o lontano a viabilità principale e/o all'area stessa	Buono	4
Prossima agevole: entro 50 m viabilità esistente con raccordo agevole a viabilità principale	Medio	3
Prossima difficoltosa: entro 50 m viabilità esistente con raccordo difficoltoso a viabilità principale e/o all'area stessa	Basso	2
Assente: superiore a 50 m da viabilità	Molto basso	1

## 6. Accessibilità su mezzo pubblico

	Livello di idoneità	Valore
Presente (fermata autobus entro 150 m)	Alto	5
Parziale: (fermata autobus tra 150 e 300 m)	Medio	3
Assente (fermata autobus a oltre 300 m)	Basso	1

### Art. 2.3 Classificazione delle aree

- [1] L'assegnazione di una determinata area ad una classe di idoneità viene effettuata dal Comune di Pino con apposita procedura che considera congiuntamente i fattori esposti nel precedente paragrafo.
- [2] Sulla base delle caratteristiche e della localizzazione di una specifica area viene assegnato un determinato valore nell'ambito delle classi di ciascun fattore (valore settoriale).
- [3] I diversi fattori sono associati a un coefficiente numerico che esprime la rilevanza che si è ritenuto di assegnare ai diversi fattori nel determinare la classificazione di una specifica area. Questo coefficiente viene applicato al corrispondente valore settoriale.

Fattori di classificazione	Coefficiente
Copertura del suolo	1,5
Capacità d'uso del suolo	1,2
Geomorfologia	0,7
Acclività	0,7

Fattori di classificazione	Coefficiente
Accessibilità veicolare	1
Accessibilità su mezzo pubblico	0,5

- [4] Una determinata area viene classificata considerando il rapporto tra la somma dei valori settoriali ponderati che la caratterizzano e il valore massimo teorico di questa somma: questo rapporto è espresso in termini di percentuale.
- [5] Una determinata area viene ritenuta non idonea se non raggiunge il 50% del massimo teorico.
- [6] Le classi di idoneità previste sono esposte nel seguente prospetto.

Classe di idoneità	Coefficiente
A - Molto alta	>80% del massimo teorico
B - Alta	tra il 71 e l'80% del massimo teorico
C - Media	tra il 61 e il 70%
D - Bassa	tra il 50 e il 60% del massimo teorico
E - Non idonea	< 50 % del massimo teorico

- [7] Le aree presenti all'interno delle aree di transizione che, alla luce dei criteri esposti, risultano non idonee, sono state preliminarmente identificate e su di esse, nell'ambito della cartografia di piano sono state inserite tra le aree oggetto di vincolo ambientale di inedificabilità.

# **ALLEGATO B DETERMINAZIONE INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' ECOLOGICA**

<b>ALLEGATO B DETERMINAZIONE INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AI FINI DELLA SO- STENIBILITA' ECOLOGICA.....</b>	<b>102</b>
Art. 1 Premessa.....	103
Art. 2 L'indice di biopotenzialità.....	103
Art. 3 Calcolo dell'indice di biopotenzialità e relativa documentazione.....	104
Art. 4 Determinazione degli interventi di compensazione.....	105

## Art. 1 Premessa

- [1] Il presente documento rappresenta l'Allegato B delle Norme di attuazione della Variante Generale del PRGC di Pino Torinese, e costituisce lo strumento di riferimento per la determinazione degli interventi di compensazione previsti dall'Art. 46 delle stesse.
- [2] Detto articolo prescrive che ogni intervento di nuova edificazione, deve soddisfare il criterio della sostenibilità ecologica, da attuarsi attraverso opere di compensazione ai suddetti interventi.
- [3] La determinazione degli interventi di compensazione si fonda sul calcolo della **biopotenzialità<sup>10</sup> (Btc) dell'area di intervento** prima e dopo gli interventi edificatori.
- [4] Il presente documento costituisce il documento normativo per effettuare, da parte dei proponenti, il suddetto calcolo, su cui si basa la determinazione dell'entità delle opere di compensazione.
- [5] In particolare, esso fornisce una tabella (successivo paragrafo) di indicatori numerici della rilevanza ecologica delle diverse tipologie di copertura del suolo; ogni indicatore viene espresso con un campo di valori, che rendono possibile esprimere il valore ecologico effettivo di una determinata area sulla base delle tipologie di copertura del suolo in essa presenti, ottenendo in questo modo un indicatore complessivo di biopotenzialità dell'area considerata. La suddetta tabella riporta sia i valori riferiti alle diverse tipologie di uso del suolo in atto, sia i valori riferibili alle tipologie di uso del suolo di progetto di previsto utilizzo per gli interventi di compensazione.
- [6] Il presente Allegato è parte integrante delle Norme di Attuazione del PRGC.

## Art. 2 L'indice di biopotenzialità

- [1] Nella tabella seguente, vengono indicati gli intervalli di valori di biopotenzialità (Btc) da assegnare alle diverse tipologie di copertura del suolo.
- [2] Come si osserva, i valori dell'indice di Btc crescono al crescere del grado di naturalità nonché di articolazione e complessità della vegetazione.
- [3] I valori di Btc per ogni categoria di copertura del suolo in atto variano da un minimo a un massimo. L'attribuzione del valore da considerare nelle valutazioni relative agli usi del suolo in atto viene definito sulla base di una valutazione di qualità ecosistemica della vegetazione presente in un determinato sito.
- [4] I valori di Btc da utilizzare nella determinazione del valore di base degli interventi di compensazione sono invece univoci per ogni tipologia di copertura del suolo e corrispondono ad un valore di livello intermedio nelle tipologie corrispondenti.

---

10 Ingegnoli 1993

Copertura del suolo	Valore BTC minimo	Valore BTC massimo	Valore di BTC di riferimento
Copertura del suolo Stato attuale			
Edificato	0	0,4	
Sterrati e incolti	0,3	0,8	
Seminativi	0,4	0,8	
Prato	0,4	0,8	
Filare arboreo	0,6	1,4	
Prato con cespugli	0,7	1,7	
Colture arboree - orti	0,8	1,8	
Prato arborato	1	2	
Siepi e cespugli	1,4	2,5	
Area alberata	2	3	
Bosco misto di latifoglie	3	4,5	
Copertura del suolo Progetto			
Edificato			0,2
Prato			0,8
Filare arboreo			1
Prato con cespugli			1,2
Prato arborato			2
Siepi e cespugli			2,1
Area alberata			2,2
Nucleo arboreo-arbustivo			2,5
Nucleo boschivo			3,5

*Tabella 2/1: Valori di BTC riferiti alle diverse tipologie di copertura del suolo*

### **Art. 3 Calcolo dell'indice di biopotenzialità e relativa documentazione**

[1] Gli elaborati presentati per l'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o dei Progetti per l'acquisizione del permesso a costruire devono comprendere:

- a) la carta della copertura del suolo della superficie territoriale di intervento nello stato attuale;



b) la carta della copertura del suolo della superficie territoriale di intervento derivante dalla realizzazione delle opere in progetto, comprensiva delle opere di sistemazione a verde previste

c) una relazione illustrativa contenente:

- il calcolo dell'indice di biopotenzialità prima dell'intervento (carta di cui al punto A); nella determinazione del valore di Btc da utilizzare, come si è detto, si terrà conto delle caratteristiche effettive, in termini di valore ecologico, della tipologia di copertura del suolo presente nel sito.
- il calcolo dell'indice di biopotenzialità dopo l'intervento (carta di cui al punto b);
- l'elenco delle eventuali opere di sistemazione a verde previste;
- la stima economica delle opere di sistemazione a verde previste.

[2] Di seguito, a titolo di riferimento, si riporta uno schema di calcolo degli indici di biopotenzialità prima e dopo l'intervento.

<b>Copertura del suolo - Stato attuale</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Valore Btc</b>	<b>Btc x superficie</b>
Edificato	100	0	0
Prato	800	0,6	480
Siepi e cespugli	400	2,3	920
Bosco misto di latifoglie	200	3,8	760
<b>Btc totale</b>	<b>1500</b>		<b>2160</b>

<b>Copertura del suolo - Progetto</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Valore Btc</b>	<b>Btc x superficie</b>
Edificato	800	0	0
Prato	320	0,8	256
Siepi e cespugli	0	2,1	0
Nucleo arboreo - arbustivo	380	2,5	950
<b>Btc totale</b>	<b>1500</b>		<b>1206</b>

<b>Riduzione di Btc nell'area di intervento</b>			<b>954</b>
---	--	--	------------

Tabella 3/1

#### Art. 4 Determinazione degli interventi di compensazione

- [1] Ogni intervento riguardante la costruzione di nuovi edifici deve garantire il raggiungimento di un bilancio ecologico positivo.
- [2] La determinazione della **Btc da compensare** viene effettuata dal Comune di Pino Torinese sulla base della riduzione della BTC nell'area di intervento.
- [3] La Btc da compensare viene determinata incrementando la riduzione di BTC nell'area di intervento:
- a) nella misura del 20% per tenere conto del periodo di affermazione delle opere di rilevanza ecologico ambientale compensative;
  - b) in ulteriori percentuali, di seguito indicate, per tenere conto dell'idoneità ambientale edificatoria delle aree di intervento:
    - classe A: nessun incremento;
    - classe B: ulteriore 10% (totale incremento 30%);
    - classe C: ulteriore 20% (totale incremento 40%);
    - classe D: ulteriore 30% (totale incremento 50%).
- [4] Le opere di rilevanza ecologico ambientale compensative vengono attuate a carico del Proponente in aree concordate con l'Amministrazione.
- [5] Al fine di garantire al contempo l'inserimento paesaggistico degli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione, e l'incremento della naturalità del territorio comunale, le opere di rilevanza ecologico ambientale compensative determinate nei termini indicati nel precedente comma 4, saranno ripartite nella misura massima del 20% all'interno del lotto di intervento e nella misura minima del 80 % all'esterno del lotto di intervento in aree rese disponibili dall'Amministrazione Comunale.
- [6] La quota di aree di compensazione realizzata all'esterno dell'area di intervento può essere in tutto o in parte monetizzata, il cui corrispettivo viene conferito ad uno specifico fondo da utilizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale per opere di analoga natura nelle aree a tal fine previste, quali le aree della rete ecologica locale.
- [7] A tal fine **il Comune di Pino Torinese determina annualmente il costo unitario (€/mq) per la Btc da compensare**, sulla base del costo unitario delle diverse tipologie di opere di compensazione ambientale:
- a) prato,
  - b) filare arboreo,
  - c) prato con cespugli,
  - d) prato arborato,

- e) siepi e cespugli,
- f) nucleo arboreo – arbustivo,
- g) nucleo boschivo.