

REGIONE PIEMONTE

**Città Metropolitana Torinese**



**COMUNE DI SCIOLZE**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
COMUNALE**

**ADOTTATO** CON DELIB. DEL C.C. N. 10 DEL 14.06.02 E N. 16 DEL 30.07.02

APPROVATO CON D.G.R. N.35 -10617 IN DATA 06.10.2003

**OGGETTO :NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**      Articoli modificati  
*CON PROPOSTE DI MODIFICA DA DEFINIRE CON LA VARIANTE STRUTTURALE N° 1 DI  
ADEGUAMENTO AL P.A.I., ASSUNTA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART. 15 E  
DALL'ART. 17 - 4° COMMA DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.*

**DOCUMENTO ALLEGATO ALLA  
PROPOSTA TECNICA DEL  
PROGETTO PRELIMINARE**

**N.T.A./1S**

STUDIO 2C – Arch. Mario CENA – Via Antonio Stoppani n° 2c – 10147 Torino (To)



**Chivasso, 30 APRILE 2021**



## TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I -NORME GENERALI

ART. I -EFFICACIA DEL P.R.G.C

ART. 2 -TRASFORMAZIONE SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE 6

ART. 3 -ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE  
DI PIANO

ART. 4 -CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'

ART. 5 -CAPACITA' INSEDIATIVE NEL P.R.G.C

ART. 6 -SISTEMAZIONE URBANISTICA. 6

ART. 7 -ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE 7

ART. 8 -ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C 7

ART. 8BIS -PRESCRIZIONI PARTICOLARI.. 8

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

### CAPO I -STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI..

ART. 9 -MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C

ART. 10 -STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.

ART. 11-INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO 9

ART. 12 -PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE 9

ART. 13 -PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C) 11

ART. 14 - ~~CONCESSIONE EDILIZIA E COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITA'~~  
~~TRASFORMAZIONI URBANISTICHE O EDILIZIE DEL TERRITORIO~~  
~~COMUNALE~~ 14

ART. 15 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO ~~DELLE CONCESSIONI~~ DEL  
PERMESSO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEL "TESTO UNICO DELLE  
DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA  
EDILIZIA - D.P.R. 06/06/2001 N. 380" E DEI DISPOSTI DEI  
SUCCESSIVI TITOLI ABILITATIVI 22

ART. 16 - ~~CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PREVISTE~~  
~~DALLA NORMATIVA REGIONALE~~ TITOLO ABILITATIVO PER  
COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI 23

### CAPO II -PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI...

ART. 17 -DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI..

ART 18-UNITA' EDILIZIE E RELATIVI INDICI.. 24

ART. 19 -COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI..

ART. 20 -OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI  
INDICI. AREE DI PERTINENZA

ART. 21 -UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE  
URBANISTICO DEL COMUNE

ART. 22 -PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI...

ART. 23PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED  
ALLA MOBILITA'

ART. 24 -SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITU' PUBBLICA E PRIVATA

ART. 25 -RECINZIONI SU SEDI STRADALI..

ART. 26 -CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

ART. 27 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI 26

ART. 28 – CLASSI DI INTERVENTO	
CAPO III -AREE DESTINATE A SERVIZI.	
ART. 29 -STANDARDS URBANISTICI -AREE PER SERVIZI...	
ART. 30 -OPERE DI URBANIZZAZIONE	29
ART. 31 -VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE	
CAPO IV -USI RESIDENZIALI	
ART. 32 -AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI..	
ART. 33 -ZONA CENTRALE INDIVIDUANTE AREE DI RECUPERO DI INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO ED AREE RESIDENZIALI -TERZIARIE (CS)	30
ART. 34 -AREE DI RISTRUTTURAZIONE E DI RIORDINO (RR)	
ART. 35 -AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (RE)	35
ART. 36 -AREE DI COMPLETAMENTO (RC)	36
ART. 37 . AREE DI NUOVO IMPIANTO (RI)	
ART. 38 -AREE CON IMMOBILI DI IMPIANTO RURALE NEL CONTESTO EDIFICATO (RA)	
ART. 39 -AREE A VERDE PRIVATO (VP)	
ART. 40 . POZZI DI CAPTAZIONE ACQUEDOTTO E SERBATOI	
CAPO V -AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI E/O COMMERCIALI.	
ART. 41-AREE ED ATTREZZATURE PRODUTTIVE ED ASSIMILATE CATEGORIE E/O SOTTOCLASSI DI INTERVENTO	
ART. 42 -CLASSI DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	
CAPO VI .. AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	
ART. 43 -AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP)	38
ART. 44 -CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE	
ART. 45 -AREE AGRICOLE PRODUTTIVE CONDIZIONATE (EC) ED AREE BOSCHIVE (EB)	39
ART. 46 -AREE AGRICOLE DI CORNICE DELL'ABITATO (EV)	
ART. 47 -EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E NONAVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO	
ART. 47 BIS -NUCLEI RURALI (NR)	40
CAPO VII -ALTRE DESTINAZIONI D'USO	
ART. 48 . AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'E FASCE DI RISPETTO	
ART. 49 -AREE PER DEPURATORE COMUNALE (AD)	
ART. 50 -AREA CIMITERIALE (AC)	
ART. 51-MANEGGIO (M)	
<b>TITOLO III -TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO</b>	
CAPO I . TIPI DI INTERVENTI	
ART. 52 -NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	

ART. 53 -TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	
ART. 54 .. MANUTENZIONE ORDINARIA	
ART. 55 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
ART. 56 . INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	
ART. 57 .. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
ART. 58 -INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	
ART. 59 -INTERVENTI DI COMPLETAMENTO	
ART. 60 -INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO	
ART. 61 -INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE "	
ART. 62 -EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	
ART. 63 .CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.	
ART. 64 -AUTORIMESSE E BASSI FABBRICATI	

## CAPO II -VINCOLI DI INTERVENTO

ART. 65 AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE	42
ART. 66 -OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACCOMUNALE	
ART. 67 .VINCOLI AI SENSI DEL D.L. 29 OTTOBRE 1999 N. 490	
ART. 68 .VINCOLO DI PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI	
ART. 68 BIS -ASSETTO IDROGEOLOGICO E VINCOLI TERRITORIALI .	42
ART. 69 -VINCOLO IDROGEOLOGICO	43
ART. 69 BIS INTERVENTI AMMISSIBILI DALLE RELATIVE CLASSI DI RISCHIO	43
ART. 70 CABINE ENEL.	
ART. 71 -DEROGHE	

## TITOLO IV -NORME TRANSITORIE

ART. 71 BIS -REGOLAMENTO EDILIZIO	64
ART. 72 .. NORME REGOLAMENTARI	64

## TITOLO V – REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SOMMINISTRAZIONE

ART.73- NORME RELATIVE ALLA REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO COMMERCIALE	74
ART.74- PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE	81

## TABELLE DI SINTESI PARTI MODIFICATE 91

**Nota di redazione:**MODIFICHE AL TESTO DELLE NTA per: aggiornamento alle finalità della variante ed alle disposizioni normative secondo il più recente quadro legislativo e normativo e dai contenuti del Regolamento Edilizio e del Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi

- **ARTICOLI MODIFICATI NEL TESTO ED EVIDENZIATI IN INDICE**
- :TESTO IN COLORE NERO VIGENTE - INVARIATO
- ~~TESTO IN COLORE ROSSO E BARRATO – VIGENTE SOPPRESSO~~
- TESTO IN COLORE BLU = NUOVO INSERITO SU TEMATISMI DI CARATTERE URBANISTICO, EDILIZIO ED IDROGEOLOGICO
- TESTO IN COLORE MARRONE VIGENTE = NUOVO INSERITO A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.G.R.C. DI ADEGUAMENTO DPR. 114/98 E L.R. 28/99

## **TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I -NORME GENERALI**

#### **Art. 2 -TRASFORMAZIONE SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE**

Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o l'utilizzazione di risorse naturali è soggetta ~~a concessione, a denuncia di inizio attività, o a autorizzazione secondo quanto previsto dalla legislazione statale, dagli articoli n. 48 e seguenti del titolo VI della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni~~ ai titoli abilitativi edilizi previsti dalla legislazione vigente, nel rispetto delle disposizioni delle presenti Norme.

Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve, a tal fine intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale n. 56/77 e successive integrazioni.

Le condizioni generali e specifiche di edificabilità per gli interventi insediativi sono precisate nei successivi articoli.

La puntuale definizione degli interventi che comportano o meno ~~la preventiva Autorizzazione~~ il rilascio del titolo abilitativo prima dell'esecuzione è soggetta a verifiche :

- a) di disposizioni nazionali e regionali;
- b) di alterazioni delle previsioni insediative di P.R.G.C., soprattutto per quanto concerne le modificazioni di destinazione d'uso d'immobile preesistenti.

#### **Art:6 – SISTEMAZIONE URBANISTICA**

L'istanza ~~di concessione~~ per l'ottenimento dei titoli abilitativi rilasciati per i lavori di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto ~~della concessione~~ del titolo abilitativo in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C.

Pertanto il rilascio ~~della concessione~~ del titolo abilitativo ~~relativa~~ relativo al nuovo intervento è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G.C. quelle volte alla coltivazione di piccoli orti ed allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

~~La concessione~~ I titoli abilitativi ottenuti per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richiedano l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, ~~e' subordinata~~ sono

subordinati all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere ~~della concessione.~~ Stessa titolo abilitativo medesimo.

#### Art. 7 -ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio ~~della concessione ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10 e dei disposti del successivo Titolo II fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.~~ dei titoli abilitativi edilizi previsti dalla legislazione vigente, nei modi e nelle forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare ~~concessione o per le quali la concessione~~ titolo abilitativo edilizio così come previsto dalla legislazione vigente, od il medesimo sia scaduto od annullato.

Le autorizzazioni rilasciate I titoli abilitativi rilasciati con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogati alla loro scadenza, se non previo conseguimento ~~della concessione o dell'autorizzazione~~ del titolo definitivo a norma delle Leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

#### Art. 8 -ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. e' costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi.

In caso di controversa interpretazione tra tavole e scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata.

Ai sensi e per gli effetti della legislazione statale e della Legge Regionale n. 56 del 5.12.77, come successivamente modificata ed integrata, il P.R.G.C. e' espresso dalle presenti Norme d'Attuazione con le allegate Tabelle di sintesi e dai documenti cartografici contrassegnati dalla lettera "D", mentre le altre tavole documentano lo stato di attuazione dell'urbanizzazione, dei servizi e dell'edificato, integrando le valutazioni propedeutiche alla definizione del progetto di P.R.G.C.: pertanto gli elaborati predisposti ai sensi dell'art. 14 della L. R. 56/77 risultano essere i seguenti:

RI -Relazione illustrativa; -

- Scheda quantitativa dei dati urbani;

NTA -Norme Tecniche di Attuazione;

A1 -Inquadramento territoriale;

A2 -Caratteristiche geomorfologiche;

A3 -Vocazionalità del suolo;

A4 -Individuazione delle aree vincolate per scopi idrgeologici;

A5 -Carta Clivometrica;

B1 - Stato di fatto degli insediamenti esistenti,

B2 -Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi;

B3 -Stato di conservazione degli edifici nell'area CS;

C1 -Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici;

C2 -Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici;

C3 -Dotazione di attrezzatura e di servizi pubblici: strade provinciali e rete illuminazione pubblica.



- C4 -Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: rete fognaria;
- D1 -Rappresentazione sintetica del P.R.G.C. nell'intorno territoriale;
- D2 -Inquadramento generale del territorio comunale;
- D3.1 -Sviluppo del P.R.G.C.: settore nord-ovest in scala 1:2.000;
- D3.2 -Sviluppo del P.R.G.C.: settore ovest in scala 1:2.000;
- D3.3 -Sviluppo del P.R.G.C.: settore sud-ovest in scala 1:2.000;
- D4.1 -Sviluppo del P.R.G.C.: settore nord in scala 1:2.000;
- D4.2 -Sviluppo del P.R.G.C.: settore centrale in scala 1:2.000;
- D4.3 -Sviluppo del P.R.G.C.: settore sud in scala 1:2.000;
- D5 Sviluppo del P.R.G.C.: settore nord- est in scala 1:2.000;
- D6 Sviluppo del P.R.G.C. in scala 1:5.000;
- D7 -Tipi di intervento previsti nell'area CS (Centro Storico);
- D8 -Carta di sintesi delle pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della tavola della zonizzazione di piano, in scala 1:5.000;
- G1 - Carta geologico-strutturale in scala 1:10.000;
- G2 - Carta geomorfologica dei dissesti in scala 1:10.000;
- G2.A - Carta delle fonti documentali in scala 1:10.000;
- G3 Carta litotecnica: punti di indagine geognostica in scala 1:10.000
- G4 -Carta geoidrologica in scala 1:10.000;
- G5 -Carta dell'acclività in scala 1:10.000.
- G6 Carta delle opere idrauliche (SICOD) e del reticolo idrografico in scala 1:10.000
- G7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000)
- G8 -Relazione Geologica Illustrativa;

Le tavole dalla D3 alla D8 costituiscono le tavole di progetto di P.R.G.C. e devono essere lette unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione e agli elaborati siglati con la lettera G.

Gli elaborati "G" relativi all'indagine Geologica sono stati predisposti dallo Studio Genovese & Associati -Via Camogli n. 10 -10134 Torino. ~~a firma del Dott. Fabrizio Gola=~~

#### Art. 8bis -PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione individuano le modalità di trasformazione del territorio specificando i parametri edilizi ed urbanistici da applicarsi ed i tipi di intervento ammessi nelle singole aree normative.

Gli elaborati di carattere idrogeologico individuati al precedente articolo 8 sotto le lettere G, ~~Gbis~~, G1, G2, G2.A G3, G4, G5 e G6 prescrivono inoltre limitazioni specifiche che devono essere tenute in considerazione in sede di applicazione delle presenti norme: in particolare le indicazioni dell'elaborato ~~G4 G7~~ risultano prescrittive al fine del rilascio ~~di autorizzazioni o/o concessioni~~ dei pertinenti titoli abilitativi ad edificare. Ulteriori approfondimenti di carattere geologico potranno essere predisposti da parte della Pubblica Amministrazione o da parte dei privati al fine di evitare difficoltà interpretative nei casi dubbi, approfondendone l'esame su cartografie a scala più dettagliata.



## **TITOLO II -ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

### **CAPO I -STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI**

#### **Art. 11 -INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone, dove lo strumento esecutivo è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello strumento stesso.

L'intervento edilizio diretto di norma è soggetto ~~a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della legge Regionale 05 dicembre 1977, n. 56~~ al rilascio del Permesso di Costruzione ai sensi del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – D.P.R. 06/06/2001 n. 380" e dei disposti dei successivi titoli abilitativi ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità di cui alle presenti Norme.

#### **Art. 12 -PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

A norma dell'art. 33 della L.R. 56/1977 così come modificata ed integrata dalla L.R. 3/2013, qualora il Comune voglia dotarsi del Programma pluriennale di attuazione delle previsioni del vigente P.R.G.C., la sua attuazione dovrà avvenire nel rispetto ed in conformità alla disciplina statale.

~~Il programma di attuazione e' adottato ed approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, ed ha i contenuti di cui all'articolo 34 e gli elaborati di cui all'art. 35 della predetta legge regionale, ovvero secondo quanto definito da specifiche norme statali in materia.~~

~~Dell'awio delle procedure per la sua formazione e' data notizia con awiso pubblico in cui è specificato:~~

~~a) il termine per la presentazione di dichiarazione di intenti documentati di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;~~

~~b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;~~

~~c) l'indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C.~~

~~Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) possono essere adottate con deliberazione della Giunta Municipale.~~

~~Le dichiarazioni di intenti di cui alla lettera a) del primo comma, hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente.~~

~~L'inoltro delle dichiarazioni non costituisce pertanto titolo per "inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.~~

~~Al fine di rendere più agevoli le procedure di formazione del programma, il Comune predispose un modello delle anzidette dichiarazioni.~~

~~Le dichiarazioni possono contenere l'impegno ad attenersi a particolari prescrizioni e condizioni fissate con la deliberazione di cui alla lettera c) del precedente, 1 comma, a cui le presenti norme conferiscono carattere discrezionale, assumendo in tale caso efficacia di atto di impegno nei successivi adempimenti da parte dei richiedenti. L'efficacia del programma di attuazione e' disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L. R. 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77.~~

~~Il P.P.A. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:~~

- ~~1. per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale la quantità di edificazione oggetto della concessione e' almeno pari all'80%, in termini di volume, e di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;~~
- ~~2. per interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione l'intervento oggetto della concessione riguarda almeno il 60% della superficie utile;~~
- ~~3. per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali e artigianali e terziario la quantità di cui al punto 1. e' ridotta al 50%.~~

#### Art. 13 -PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

I piani esecutivi convenzionati possono essere di iniziativa libera (P.E.C.L.I.) oppure obbligatoria (P.E.C.O.).

I primi (art. 43 della L.R. 56/77) si realizzano:

- a) sulla porzione di territorio, indicate in P.R.G.C. non ancora dotate in tutto od in parte di opere di urbanizzazione;
- b) in tutte le aree dove si preveda l'insediamento di più edifici o volumi edilizi;
- c) ove si impongano previsioni di servitù od accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno dei tempi di attuazione.

Quando, ad iniziativa del Comune si intende attuare le previsioni di P.R.G.C. con il ricorso alle procedure di cui all'art. 46 della L.R. n. 56, i proprietari di immobili (intendendo immobili anche i terreni compresi nell'area individuata dal P.R.G.C.) singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di piano esecutivo convenzionato ai sensi del precedente comma, sono obbligati a farlo.

In caso di inerzia da parte dei proprietari, il Comune procede secondo quanto previsto dalle procedure di cui agli artt. 44 e 46 della L.R. 56/77.

Gli elaborati per tali P.E.C. devono comprendere (articolo 39 della L.R. n.56/77):

- ~~1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G.C. con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredato dei seguenti allegati:~~
  - ~~-analisi delle ricerche svolte;~~
  - ~~-la specificazione delle eventuali aree da cedere o/o vincolare per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;~~

~~la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti all'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;~~

~~i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;~~

~~2) La planimetria delle previsioni di P.R.G.C. relativo al territorio oggetto del P.E.C. estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso;~~

~~3) La planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote pianoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:~~

~~le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;~~

~~gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;~~

~~le aree destinate all'edificazione ed 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;~~

~~4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;~~

~~5) Il progetto piano volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;~~

~~6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.E.C., con indicazione di quelle soggette ad esproprio;~~

~~7) Eventuali norme specifiche di attuazione del P.E.C.;~~

~~8) Una planimetria del P.E.C. ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;~~

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del piano regolatore generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte, compresi gli eventuali approfondimenti delle indagini tecniche di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2);

- la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;

- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;

- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

- la scheda quantitativa dei dati del piano, secondo il modello fornito dalla Regione, comprensiva della quantificazione della capacità insediativa di cui all'articolo 20;

2) la planimetria delle previsioni del piano regolatore generale relative al territorio oggetto del piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;

7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;

8) la planimetria del piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di piano regolatore generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;

8 bis) gli elaborati relativi al processo di VAS, ove necessario.

9) gli elaborati di cui ai numeri 3), 4), 5) e 7) contengono inoltre specifiche indicazioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano, anche ai fini del superamento o dell'eliminazione delle barriere architettoniche e percettive.

10) Lo schema della convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune.

Lo schema di convenzione deve trattare quanto previsto comma dell'articolo 45 della L.R. 56/77. Il Comune assume, con propria deliberazione basata sull'eventuale convenzione tipo predisposta dalla Regione Piemonte criteri generali e particolari per la formulazione di dette convenzioni, normando - in particolar modo - termini, procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedersi gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria definite all'articolo ~~51 della Legge 56/77~~ 16, commi 7 e 7bis del D.P.R. n° 380/2001 s.m.i. e di quelle necessarie alla formazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo ~~21 della stessa legge~~ 16, comma 8, del D.P.R. n° 380/2001 s.m.i., riguarderà di norma gli spazi indicativamente definiti dal P.R.G.C. nell'ambito dei perimetri dei P.E.C., ma in nessun caso dovrà essere inferiore per le opere di urbanizzazione secondaria a 25 mq per abitante insediato.

Qualora l'entità degli spazi individuati e/o vincolati in cartografia risultassero inferiori al predetto minimo stabilito, e' consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante all'interno del perimetro del P.E.C. in aree non vincolate.

In sede di formazione del P.E.C. le aree riservate agli spazi pubblici (escluse le strade) potranno tuttavia essere diversamente distribuite fermo restando loro dimensione complessiva nonché la destinazione loro attribuita: tale possibilità di distribuire diversamente le aree a spazi pubblici deve essere limitata solo all'interno

delle aree espressamente assoggettate a P.E.C. dal P.R.G.C., escludendo quindi di poter ricorrere a P.E.C. per modificare qualunque area a servizi prevista dal P.R.G.C..

Art. 14 -~~CONCESSIONE EDILIZIA E COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITA'~~  
~~TRASFORMAZIONI URBANISTICHE O EDILIZIE DEL TERRITORIO COMUNALE~~

~~A norma dell'articolo 1 della Legge n. 10/77 e dell'articolo 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il rilascio della concessione o dell'autorizzazione nei modi e nei tempi definiti dal Regolamento Edilizio, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto o per la manutenzione degli immobili.~~

Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001 e s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i..

I registri sui quali risultano riportati i titoli abilitativi edilizi sono in pubblica visione.

La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli articoli 25 e 49, sono trascritti nei registri immobiliari.

Ai sensi del DPR 380/2001 s.m.i.,fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono attuabili mediante **Attività edilizia libera** e senza alcun titolo abilitativo (art. 6) gli interventi edilizi che prevedono la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001 s.m.i.;
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;

e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del DPR 380/2001 s.m.i sono realizzabili previa **Comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA)**, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a **Permesso di costruire**:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, è irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001 s.m.i. e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi



dell'articolo 22 del DPR 380/2001 s.m.i. e si dovrà altresì procedere, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è definito dall'art. 20 del DPR 380/2001 s.m.i..

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un **permesso di costruire convenzionato**.

La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del D.P.R. 380/2001 s.m.i..

Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Sono realizzabili mediante la **segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA)** di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42 del 20042

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che

asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis dell'art. 23 del DPR 380/2001 s.m.i., qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.

Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis dell'art. 23 del DPR 380/2001 s.m.i., qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza.

In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 dell'art. 23 del DPR 380/2001 s.m.i. sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non

effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del DPR 380/2001 s.m.i..

Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione.

Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 23-bis del DPR 380/2001 s.m.i., si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6-bis, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

Il Comune di Sciolze, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 in data 24.06.2014 ha individuato le aree che, nel territorio comunale hanno rilevante interesse ai fini della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo individuate nella cartografia del P.R.G.C., quali le aree di tipo "CS", singoli edifici e complessi di interesse storico-artistico, con le relative aree di pertinenza di cui all'art. 24 della L.R. 56/1977 s.m.i. e per le quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma ai sensi dell'art. 23-bis, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i..

~~In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:~~

~~a) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione di edifici;~~

~~b) ristrutturazione di edifici;~~

~~c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;~~

~~d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;~~

~~e) collocamento, modificazione, costruzione o rimozione di fontane, monumenti,~~

~~tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;~~

~~f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e rointerri;~~

~~g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;~~

~~h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di roto;~~

~~i) costruzione di vani nel sottosuolo;~~

~~l) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature e di impianti;~~

~~m) apertura ed ampliamento di cave e sfruttamento di falde acquifere minerali;~~

~~n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio;~~

~~o) costruzioni temporanee e campeggi;~~

~~p) ogni altra opera o interventi non richiamati ai seguenti commi.~~

~~Sono soggette a comunicazione con denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2 della Legge 24 Dicembre 1993, n. 537:~~

~~a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;~~

~~b) opere di demolizione, rointerri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;~~

~~c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;~~

~~d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe e ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;~~

~~e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dal comma 13 del presente articolo;~~

~~f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;~~

~~g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;~~

~~h) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;~~

~~i) impianti tecnologici al servizio di edifici e attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;~~

~~l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;~~

~~m) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;~~

~~n) le altre opere individuate da legge regionale o provinciale.~~

~~Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:~~

~~a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nei precedenti commi;~~

~~b) le opere di manutenzione ordinaria;~~

~~c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco;~~

~~d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.~~

~~Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'articolo 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L. R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.~~

Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quanto stabilito agli art. 40 e seguenti del D.P.R. 1142/1949 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazioni di fatto consistente nell'impiego quale bene a sé stante.

#### Art. 15 -CONDIZIONI PER IL RILASCIO ~~DELLE CONCESSIONI~~ DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEL "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA – D.P.R. 06/06/2001 N. 380" E DEI DISPOSTI DEI SUCCESSIVI TITOLI ABILITATIVI

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 ~~la concessione il titolo abilitativo edilizio~~ è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28.01.1977 n. 10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28,01,1977 n. 10 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazione di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza nell'arco del P.P.A..

Tale garanzia e' costituita:

- a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione dell'opera;
- b) dall'impegno assunto da privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

In ogni caso il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità e' impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- d) impianti ed infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti liquidi.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede la urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti N.T.A., essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di m. 100, misurati dal confine più vicino.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

#### Art. 16 - ~~CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLA~~ ~~NORMATIVA REGIONALE~~ TITOLO ABILITATIVO PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

~~Le autorizzazioni di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:~~

- ~~a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.C.;~~
- ~~b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, e comunque operanti in forza di legge;~~
- ~~c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;~~
- ~~d) con eventuali clausole convenzionali e di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.~~

~~L'autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.~~

~~L'autorizzazione può essere gratuita ed onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia, e in applicazione di leggi statali e regionali e di regolamenti locali vigenti a norma di legge.~~

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte e case mobili, se non nelle aree destinate dal P.R.G.C. a tale scopo, con le norme in esso espressamente previste e previo titolo abilitativo con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, dirette e indotte, da computare in base ai disposti del D.P.R. 380/2001 s.m.i..



## CAPO II -PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 18 -UNITA' EDILIZIE E RELATIVI INDICI

Nelle singole aree di P.R.G.C. le presenti Norme di Attuazione disciplinano le trasformazioni, le nuove costruzioni o ricostruzioni ed i completamenti (secondo le definizioni di cui all'art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) di singoli edifici parzialmente o totalmente interessati dai citati interventi; quando l'edificio è tipologicamente individuabile con una propria area di pertinenza si definisce Unità edilizia (Ue) il complesso di area e volumi edilizi, ivi compresi quelli accessori per autorimesse od impianti tecnologici.

All'interno delle singole Ue possono essere individuate una o più Unità immobiliari (Ui), funzionalmente autonome.

In riferimento al 1° comma del precedente articolo, si specifica quindi gli indici riferiti all'Unità edilizia:

#### 18.1 -Scp -Superficie coperta (mq).

E' l'area della proiezione su un piano teorico orizzontale dello sviluppo planimetrico complessivo dell'edificio, ivi comprese le logge coperte ed i porticati, ma con esclusione degli aggetti afferenti ai balconi e alla copertura degli edifici (cornicioni); in ogni caso i balconi e le coperture con oggetto superiore a 1,30 m dovranno comunque essere computati.

#### 18.2 - Rc = Rapporto di copertura (%).

E' data dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, cioè  $Sc/Sf$ .

#### 18.3 - Sul = Superficie utile lorda (mq).

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra abitabili e dei piani seminterrati destinati a permanenza continuativa di persone, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);

- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:

1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici ove esistono, destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti nelle seguenti misure massime:

- 1.1. nella tipologia edilizia plurifamiliare: mq 30 ogni unità alloggio;

- 1.2. nella tipologia edilizia uni-bifamiliare o schiera: mq 40 per destinazioni accessorie, per unità alloggio.

2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente p.to 1 ove ricorra il caso.

#### 18.4 -Sc = Superficie complessiva (mq).

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metri quadrato, e' costituita dalla somma della superficie utile abituale e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

18.5 - Su = Superficie utile abitabile(mq)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi

18.6 - H = Altezza.

E' data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccato della parete all'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata.

Per gli edifici prospicienti aree pubbliche il riferimento normativo e' alla quota media del marciapiedi su area pubblica; in tutti gli altri casi il riferimento e' alla quota media del piano di sistemazione definitiva del terreno circostante (da definire con il Comune), ma non necessariamente interessante tutta l'area del lotto.

Quando il lotto prospiciente ad aree o strade pubbliche è interessato da pendenze naturali del terreno superiori ai 30, l'altezza H viene determinata in riferimento al livello medio del piano di campagna, considerato come valore medio tra il punto più basso ed il punto più alto.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C. ad eccezione:

- a) dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
- b) degli accessi alle parti dell'edificio totalmente o parzialmente interrati (ove nel complesso non interessino più di metri lineari 6 di linea di spiccato) o di quelle delimitate da intercapedine di larghezza inferiore a m 1,50.

Nel caso di edifici a gradoni o a terrazza, il computo dell'altezza deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C.

Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici, l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

18.7 - h = Altezza virtuale (ml).

Rappresenta negli edifici l'altezza di interpiano (differenza di quota fra due livelli di calpestio finiti) assunta convenzionalmente per ogni piano, o sue porzioni, come indicato al successivo articolo indipendentemente dalla sua misura effettiva.

18.8 - P.f.t. -Piani fuori terra.

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio e' anche solo in parte fuori terra; in ogni caso il numero di piani fissati per ogni zona nei quadri sinottici dei valori parametrici e' riferito ai piani fuori terra con destinazione ad abitazione o ad attività terziarie e non accessorie.

Non si considera "piano fuori terra" il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato per un'altezza massima non superiore a mt 1,50 calcolata all'estradosso della soletta di copertura.

Tale piano seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di lunghezza non superiore a mt 6.

Ancorché interrati rispetto all'avvenuta sistemazione di terreno, costituiscono piani quei locali da considerare emergenti oltre mt 2,50 rispetto al preesistente piano di campagna.

Non costituisce "piano fuori terra" il sottotetto che non abbia le caratteristiche tali da essere classificato abitabile.

Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto a valle.

Nei fabbricati a gradoni o a terrazza, il computo del numero massimo di piani deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C.

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze: è comunque esclusa la possibilità di effettuare artificiosi innalzamenti del terreno.

18.9 - D = Distanza.

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di mt 1,30 dalla parete.

## Art. 27 -MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Salvo quanto diversamente previsto dalle norme relative alle singole aree in cui si articola il territorio comunale, ~~il mutamento delle destinazioni d'uso per le unità immobiliari non superiori ai 700 mc non è soggetto al rilascio né di concessione, né di autorizzazione~~, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del DPR 380/2001 s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del DPR 380/2001 s.m.i. e sempre che ~~purché~~ tale aumento non comporti l'esecuzione di lavori edilizi per cui ne sia previsto il rilascio di titolo abilitativo.

I mutamenti di destinazioni d'uso di cui sopra non sono onerosi.

Per il cambiamento di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori ai 700 mc e senza interventi edilizi è richiesta la ~~Comunicazione di inizio dei lavori asseverata semplice autorizzazione~~, purché le norme generali e specifiche di P.R.G.C. lo ammettano.

In entrambi i casi, qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltreché dalle norme specifiche di zona del P.R.G.C.

Le destinazioni d'uso d'immobili esistenti e documentate alla data di adozione del P.R.G.C. definitivo da parte del C.C. possono essere modificate, qualora verificatesi

l'appartenenza ad uno dei sottogruppi di cui al precedente articolo, e solo se ritenute ammissibili.

I volumi già ad uso agricolo o simili, quali stalle, depositi, fienili soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, piccoli porticati annessi e comunque contigui in ogni caso a volumi ad uso residenziale, preesistenti nella zona agricola del territorio comunale, possono essere trasformati ad uso residenziale, esclusivamente nelle seguenti situazioni e limiti:

a) preesistono nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto una sola unità immobiliare ad uso residenziale o similare, e' ammissibile la realizzazione d'una seconda, non superiore a 120 mq di superficie utile;

b) preesistendo nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto da due o quattro unità immobiliari, sono possibili ampliamenti non superiori al 30% della Su di ciascuna unità immobiliare, si specifica in ogni caso che le trasformazioni a residenza sono ammesse solo per le parti già chiuse almeno su tre lati e strettamente connesse, e quindi costituenti un unico copro di fabbrica, con volumi già residenziali, e che non sono comunque consentiti incrementi volumetrici di sagoma (esclusi quindi ampliamenti di sagoma e/o soprelevazioni).

Gli adeguamenti debbono risultare funzionali alle singole unità immobiliari e non possono essere cumulati per realizzarne nuove.

L'ammissibilità delle trasformazioni, nei predetti limiti, dovrà essere documentata dallo stato preesistente alla data di adozione del P.R.G.C. definitivo e verificata come soglia, conseguibile una sola volta a decorrere dalla stessa data predetta, previo pagamento degli oneri per i soggetti non esenti.

Nel caso di edifici a destinazione mista, residenziale ed agricola, ora abbandonati od in degrado, e' conseguibile la trasformazione in residenza nei limiti d'una sola unità immobiliare non superiore a 120 mq. di superficie utile.

Volumi esistenti parzialmente o totalmente seminterrati e sottostanti a locali ad uso residenziale, possono essere utilizzati ad usi pertinenti alle residenze stesse.

~~La concessione edilizia~~ Il titolo abilitativo e' dato per quella specifica destinazione d'uso indicata dal richiedente nella domanda ed il mutamento comporta la necessità di modificare mediante nuovo atto, il contenuto del rapporto abilitativo ~~concessorio~~.

Il permesso di cui all'art. 221 T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27.07.1924, n. 1265 si intende anche esso riferito alla specifica destinazione.

Per le attività produttive dovrà essere indicato in sede di domanda ~~di concessione~~ del titolo abilitativo, il tipo di lavorazione, con le caratteristiche idonee a consentire il controllo della congruità dei sistemi di smaltimento e di depurazione, nel rispetto delle leggi di tutela dell'ambiente, ai fini della necessaria valutazione degli oneri di cui al 1° comma dell'art. 10 della Legge 28.01.77 n. 10 "Norme per l'edificabilità del suolo".

L'abusivo mutamento di destinazione d'uso o del genere di lavorazione comporta la revoca del permesso di abitabilità o di agibilità.

~~La concessione~~ Il titolo abilitativo per la nuova destinazione potrà essere ~~rilasciato qualora sia conforme a quello previsto~~ rilasciato qualora sia conforme a quello previsto dal Piano.

~~La nuova concessione~~ Tale titolo abilitativo potrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione se la destinazione richiesta comporta, in base alla deliberazione assunta ai sensi del 10 comma, art. 5, legge n. 10 del 28.01.77, una

differenza considerata all'attualità, in aumento rispetto all'importo stabilito per la originaria destinazione.

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione la destinazione si intende riferita a quella risultante dalla domanda della relativa concessione edilizia.

Per le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era ~~richiesta alcuna autorizzazione~~ richiesto alcun titolo abilitativo oppure quando la precisazione della destinazione non era necessaria si fa riferimento a quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali la costruzione venne eretta.

In caso di incertezza si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile ed all'uso che di esso viene fatto, sempre al momento dell'adozione del Piano.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, e' subordinata ~~a nuova concessione~~ al rilascio di un nuovo titolo abilitativo; qualora invece la variazione di uso richiesta contrasti con le previsioni del P.R.G.C. e quindi comporti una vera e propria variante al Piano stesso, ~~la relativa concessione~~ il relativo titolo abilitativo non potrà essere ~~data~~ rilasciato se non attraverso la procedura di variante alle norme di P.R.G.C..

Non potrà essere rilasciato permesso di abitabilità per le costruzioni; che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui e' ~~stata rilasciata la concessione~~ stato rilasciato il relativo titolo abilitativo.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto ~~concessione edilizia~~ il titolo abilitativo per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione di uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

### CAPO III -AREE DESTINATE A SERVIZI

#### Art. 30 -OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 ~~e s.m.i. e alle lettere e), g), v)~~, possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- 1) per sottostazioni elettriche: superficie coperta  $1/2$ ; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi e artigianali;
- 2) per le cabine elettriche, ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola la distanza del ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 1 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a mt. 3: in ogni caso la realizzazione di tali cabine potrà avvenire a distanze ridotte solo se non costituenti veri e propri volumi assimilabili a costruzioni;
- 3) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per attività agricola e delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

## CAPO IV -USI RESIDENZIALI

### Art. 33 -ZONA CENTRALE INDIVIDUANTE AREE DI RECUPERO DI INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO ED AREE RESIDENZIALI -TERZIARIE (CS)

Sono le porzioni di territorio comunale aventi un certo interesse storico-documentario e/o artistico, ai sensi di quanto definito dall'art. 24 della L.A. 56/77 e s.m. e i..

Nell'area CS sono presenti emergenze di carattere costruttivo, edilizio di particolare pregio, segnalate nello studio del Prof. Giampiero Vigliano ("Le aree antropizzate ed i beni culturali, architettonici, urbanistici ed archeologici del Piemonte" - 1991) che sono:

- ruderi del Castello di San Severino;
- Chiesa di San Giovanni Battista.

In tali aree, sono obiettivi prioritari gli interventi volti alla conservazione, al recupero ed all'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio nonché alla qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Gli interventi dovranno tenere conto delle caratteristiche del tessuto edilizio sociale e storico preesistente e delle finalità sopra individuate.

In ogni caso, con concessione singola:

- e' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto;
- le aree libere devono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici.

E' consentito operare mutamenti di destinazione di uso di unità immobiliari non superiori a 700 mc e ritenuti compatibili con le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

In caso di ricostruzione e ristrutturazione parziale e manutenzione straordinaria, il Comune ne vaglierà l'ammissibilità se e solo se vi saranno garanzie:

- a) di rispetto dei caratteri ambientali preesistenti;
- b) di utilizzazione di materiali nei prospetti e sulle coperture non difformi con predetti caratteri;
- c) di conservazione degli elementi e dell'impostazione tipologica preesistenti, quali aperture, balconi, aggetti, camini.

Eventuali modifiche ed innovazioni dovranno risultare rigorosamente compatibili con tali caratteri.

Sono vietate recinzioni, volumi accessori (anche se destinati all'agricoltura) modificazioni delle pendenze e delle "pantalere" in tutti i casi, nei lotti edificati a cortina, prospicienti su aree od aie comuni.

Sono comunque condizionati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero, di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56, gli interventi che richiedano interventi di ristrutturazione edilizia che per natura e dimensione presentino, a giudizio dell'Amministrazione Comunale difficoltà d'adeguamento alle prescrizioni del presente articolo con la concessione singola.



Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona.

In ogni caso il Comune può, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, da realizzare da parte dei privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno dal contributo dello stato, o direttamente dal Comune mediante l'impiego dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della Legge n. 10/77.

In tal caso gli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazioni delle destinazioni d'uso e che non comportino "allontanamento degli abitanti, nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.01.1977 n. 10.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al titolo III, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'interventi, al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente.

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie.

- Decoro dell'ambiente: Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario "esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

- Accessibilità: negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità veicolare pubblica e la maglia principale della viabilità pedonale. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura dei passaggi comuni anche su spazi privati. Il rilascio ~~della concessione del titolo abilitativo~~ è comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al pubblico transito eventualmente limitatamente alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari ~~in sede di rilascio della concessione~~.

- Tipi di intervento e destinazione d'uso ammesse: Gli interventi ammessi sono così definiti:

a) ~~manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~ manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;

Sono interventi di manutenzione ordinaria, in particolare:

- il rifacimento di pavimenti, tinteggiature interne e serramenti;
- la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento;
- i lavori di modesta entità volti a riparare i danni esteriormente prodotti dall'uso, purché non comportanti modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi.

Per questo tipo di intervento non è richiesta né concessione né denuncia di inizio lavori.

b) ~~manutenzione straordinaria: interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~ manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Tali interventi debbono essere comunque finalizzati alla conservazione dell'edificio esistente, con interventi singoli e non coordinati in un insieme di operare, e debbono riguardare singole unità immobiliari e singoli elementi delle parti comuni dell'edificio, non l'edificio nel suo complesso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria, in particolare:

- riordino e rifacimento degli intonaci e tinteggiatura delle facciate, con l'obbligo di uniformare materiali e colori per ogni unità fabbricativa cui l'unità edilizia appartiene, di fare uso di materiali e tecnologie tradizionali, di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi;
- riordino delle murature a faccia vista con l'obbligo di provvedere all'eventuale sostituzione dei mattoni deteriorati con altri di uguale dimensione, e malta di calce;
- ripristino di cornicioni e grondaie, con l'obbligo di recuperare gli aggetti in lastre di pietra e di impiegare materiali ed elementi tradizionali;
- rifacimento delle coperture con recupero dei materiali originali, ed integrazione con materiale dello stesso tipo senza alterare il profilo;
- realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo-acustici;
- riattivazione o costruzioni di comignoli, per i quali si dovranno rispettare le forme ed usare materiali simili a quelli impiegati nei comignoli originali esistenti;
- ripristino e sostituzione di alzate, pedate, ringhiere, ecc. dei vani scala, se necessario, quando detti elementi risultino lesionati, con l'obbligo di impiego degli stessi materiali e di forme uguali a quelli preesistenti;
- rifacimento della rete di distribuzione interna degli impianti idrici e di energia elettrica;
- revisione o sostituzione degli infissi. Nel caso di sostituzione è prescritta l'utilizzazione di modelli e di materiali uguali agli infissi originali presentati nell'unità edilizia;
- sostituzione parziale di strutture orizzontali (architravi, solai non di pregio, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di calpestio delle strutture stesse e purché vengano utilizzati gli stessi materiali;

- installazione di blocchi, possibilmente standardizzati e prefabbricati, bagno o bagno cucina, anche con aerazione forzata ove possibile.

~~Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione edilizia e' sostituita da un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.~~

~~Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o che riguardino edifici non soggetti ai vincoli previsti dal D.L. 29 ottobre 1999 n° 490 (ex L.1089/39 e 1497/39) l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.~~

~~In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.~~

c) ~~restauro: interventi che sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.~~

~~Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi o degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~

**restauro e risanamento conservativo:** gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. In tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale e pertanto ogni intervento dovrà garantire l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini e congruenti con i caratteri dell'edificio.

Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini e le prove non distruttive volte ad accertare un effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

Nei casi in cui le originarie destinazioni d'uso non siano accertabili, o non siano più ammesse, nonché nei casi in cui si tratti di destinazioni d'uso non residenziali e' consentito la trasformazione d'uso ad attività complementari alla residenza, nonché residenza.

Per le trasformazioni d'uso da residenza ad attività complementare alla residenza. queste sono ammesse solo quando si tratti di unità immobiliari di modesta entità (non superiori a 250 mq di superficie di pavimento) e tali da non pregiudicare le caratteristiche della destinazione d'uso prevalente dell'unità edilizia.

Sono interventi di restauro, in particolare, oltre alle opere definite di manutenzione straordinaria:

- consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;

- costruzioni di vespai aerati ai piani terra ed alle parti di piani terra destinati all'abitazione;
- apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse;
- modifiche interne e spostamenti di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio, con l'obbligo di ricorrere all'impiego di elementi leggeri eventualmente prefabbricati;
- sostituzione e orditura di nuovi solai, limitatamente ai solai non di pregio e solo se fortemente degradati e quindi' non ripristinabili per documentate ragioni statiche;
- revisione dei ballatoi di edifici con distribuzione indiretta alle cellule abitative: in tale revisione è da comprendere anche l'eventuale suddivisione e privatizzazione di ballatoi di distribuzione a livelli sfalsati;
- eliminazione delle superfetazioni non coerenti con l'edificio ed in contrasto con le caratteristiche architettoniche del medesimo.

d1) **ristrutturazione edilizia di tipo A**: sono interventi di ristrutturazione di tipo A, in particolare, oltre alle opere definite di restauro:

- intervento sull'impianto distributivo interno, in modo da ottenere unità edilizie organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori) o di blocchi igienici e di servizio, queste non interessino le facciate verso spazi pubblici;

d2) **ristrutturazione edilizia di tipo B**: ~~interventi che sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto ed in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modificazione, l'eliminazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti~~ gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e quanto ulteriormente previsto all'ultimo periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

In tali casi si prescrive la conservazione dei soli elementi tipici, quali ad esempio facciate esterne ed interne, portici, androni, elementi di arredo urbano.

Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di risanamento:

- intervento di demolizione e ricostruzione degli orizzontamenti e delle murature interne, senza particolari vincoli per quel che riguarda le altezze interpiano e la posizione delle nuove murature, fatto salvo l'obiettivo di un razionale riuso delle aperture originarie in facciata;
- riprogettazione dell'assetto distributivo nel rispetto però dei suggerimenti tipologici che emergono dalla conservazione delle superfici esterne;
- modifica della destinazione d'uso. Non e' comunque consentita la trasformazione d'uso di intere unità immobiliari da attività non residenziali a residenza, al fine di non pregiudicare le previsioni di capacità insediative di piano; nell' area CS è comunque prioritario il recupero/riuso dei fabbricati ex rurali esistenti (con mutamento delle destinazioni d'uso).

Per gli interventi nelle aree CS, si prescrive di norma l'osservanza di criteri, materiali e particolari costruttivi o decorativi indicati dalla Pubblica Amministrazione in un proprio repertorio aggiornabile emotivamente modificabile con semplice delibera consiliare, senza poter comunque contrastare con le prescrizioni normative e le individuazioni cartografiche del P.R.G.C. Per le aree CS sempre possibile attuare Piani di Recupero ma da intendersi esclusa la possibilità di modificare i tipi di intervento ai sensi della lettera f) del 12° ~~6°~~ comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 es. m. e i. ed in particolare l'intervento di ristrutturazione è vietato per edifici di interesse storico - artistico.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e comunque fatto divieto di diminuire le altezze interne dei locali di abitazione se già inferiori a quelle definite dal Regolamento Igienico-Edilizio Comunale.

#### Art. 35 -AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (RE).

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione di profondità.

In tali aree il P.R.G.C. propone e auspica il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di isolato e di arredo urbano: tali eventuali modifiche potranno essere effettuate ai sensi del 5° comma dell'art. 1 della Legge 03.01.78 n. 1.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto e di strumento urbanistico esecutivo di applicazione dei precedenti commi, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G.C.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni (per non più di m 1,50 dalla gronda preesistente), una tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento della superficie utile residenziale esistente superiore al 20% (25 mq sono comunque consentiti

indipendentemente dal 20%); ampliamenti sino a 150 mc sugli altri edifici sono comunque sempre ammissibili.

g) variazioni di destinazione d'uso solo se compatibili con la residenza e che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;

h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari;

i) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal R.E. Comunale o da D.L. 05.07.1975;

l) bassi fabbricati e tettoie di pertinenza all'abitazione nei limiti stabiliti al successivo art. 64.

Gli ampliamenti e le integrazioni di cui alle lettere e), f), g), h) sono ammessi una tantum e, se cumulati, non possono comunque superare complessivamente i limiti stabiliti alla lettera f).

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

Qualunque nuovo intervento edificatorio e/o frazionamento dei lotti edificati previsto all'interno delle aree RE, dovrà essere oggetto di **adeguata** variante **al P.R.G.C. strutturale da sottoporre al parere della Regione. nel rispetto delle vigenti disposizioni stabilite dalla Legge Urbanistica Regionale.**

L'estensione e la perimetrazione delle aree RE è finalizzata principalmente a comprendere tutti i lotti di terreno che hanno concorso alla determinazione dell'indice di edificabilità relativo alle volumetrie esistenti; pertanto le aree perimetrate non assumono alcun valore di prefigurazione della possibile espansione insediativa futura, né sotto il profilo urbanistico né per quanto attiene eventuali diritti acquisiti.

Le aree, o parte di esse, che ricadessero in classe geologica III sono gravate dal vincolo di inedificabilità. In tali aree sono comunque previste talune tipologie di intervento nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Circolare P.G.R. del 8.05.1996 n.7/LAP in generale, ed in particolare **al punto 6.2 della relativa Nota Tecnica Esplicativa. con l'applicazione delle disposizioni stabilite dalla relativa normativa geologica e geomorfologica che ha determinato tale classificazione.**

Nelle aree RE il rapporto di copertura non potrà superare, anche con l'ampliamento previsto "una tantum" il limite di 0,60 mq/mq.

## Art. 36 -AREE DI COMPLETAMENTO (RC)

Le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C. Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con semplice concessione, singola o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal P.R.G.C. o dal programma pluriennale di attuazione, **qualora operante.**

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, come sopra previsti, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e

sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per le aree verdi di isolato e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento sono fissate nelle tabelle ed allegati riepilogativi.



## CAPO VI -AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

### Art. 43 -AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP)

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Sono pertanto ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.

Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale.

Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt 50, analogamente nel caso di porcili;
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50 e di ml 25 dalle abitazioni.

Non si potranno eseguire costruzioni di qualunque tipo nelle aree di protezione degli acquedotti o nelle fasce di rispetto definite in cartografia.

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) del 1° comma, ed alla lettera b) limitatamente ad edifici uni-bifamiliari, e in riferimento alle necessità familiari.

~~Le concessioni alla edificazione di nuove aziende agricole costituite dai fabbricati, attrezzature ed infrastrutture di cui alla lettera c) del 1° comma nonché le costruzioni destinate ad abitazione possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli ed associati:-~~

- ~~a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e dello L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;~~
- ~~b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;~~

Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per la edificazione delle residenze rurali:

- a) gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m), dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo i proprietari dei fondi e chi abbia titolo.

Sono ammesse le attività di carattere pararurale consistenti nella gestione di aziende agrituristiche (nei limiti della relativa Legge Regionale) e le attività esistenti al momento dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. (quali ad esempio legati all'attività ippica all'aria aperta).

Il rilascio ~~della concessione~~ del titolo abilitativo per gli interventi edificatori nelle zone agricole e' subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 nel testo coordinato del B.U.R. 31.01.1985;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al comma del succitato articolo 25;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto é trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso il rilascio della concessione per volumetrie residenziali per le nuove aziende agricole non potrà essere disgiunta dall'esistenza documentata di volumi agricoli tecnici o dalla contestuale richiesta di tali volumi (stalle, fienili, ecc.).

Per quanto non specificato nelle presenti norme si farà esplicito riferimento a quanto definito nell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree, o parte di esse, che ricadessero in classe geologica III sono gravate dal vincolo di inedificabilità. In tali aree sono comunque previste talune tipologie di intervento nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Circolare P.G.R. del 8.05.1996 n.7/LA.P.

#### Art. 45 -AREE AGRICOLE PRODUTTIVE CONDIZIONATE (EC) ED AREE BOSCHIVE (EB)

Sono quelle aree aventi un certo interesse ambientale, che si intendono salvaguardare da ulteriori compromissioni. Queste aree sono classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma, punto 3), della L.R. 56/77, e sono inedificabili ai sensi del 7° comma, letto a), art. 13 della stessa L. R. 56/77.

In esse, senza averne preventivamente conseguito ~~la concessione o l'autorizzazione~~ il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, non si può dare luogo a disboscamenti con taglio di alberi per qualsivoglia impiego, nè all'accumulo di materiali, né all'apertura di cave o di discariche.

In esse, è ammesso lo svolgimento dell'attività produttiva agricola, silvo-pastorale ed agriturbistica: eventuali interventi edilizi, finalizzati alla costruzione di edifici e strutture per la conduzione dei fondi (con i medesimi parametri delle zone EP) saranno preventivamente vagliati dalla C.I.E. per il rispetto dei caratteri tipologico-ambientali della zona, riservandosi la C.I. E. di imporre specifiche prescrizioni di carattere estetico e tipologico per un idoneo inserimento ambientale.

Le aree EB, essendo aree di tutela ambientale, assolvendo a funzione di salubrità ambientale e/o di difesa dei terreni, sono gravate da un vincolo di inedificabilità come specificato dall'art. 30 della L.R. 56/77 [e s.m.i.](#).

In questa zona il P.R.G.C., intende inoltre tutelare la duplice esigenza di perseguire un'azione di recupero dell'esistente situazione rispetto alle prescrizioni di zona e di tutela dei beni economici rappresentanti dall'esistente patrimonio edilizio parzialmente in disuso.

Sui fabbricati esistenti pertanto consentito operare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nell'ottica delle prescrizioni precedentemente Indicate per le aree CS.

La C.I.E. ed ~~il Sindaco~~ [il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale](#), nell'ambito delle rispettive competenze, dovranno valutare gli interventi sotto il profilo della tutela ambientale al fine di conservare all'edificio le originarie caratteristiche.

Gli interventi suddetti, sono ammessi anche per quegli edifici non in conformità con le destinazioni d'uso prescritte per la zona; e' consentito il mutamento di destinazione in favore della residenza, pure in assenza dei presupposti relativi alle opere di urbanizzazione.

#### Art. 47 bis -NUCLEI RURALI (NR)

Tali nuclei comprendono gli agglomerati rurali e gli edifici rurali delle frazioni in cui prevalente la tipologia costruttiva di tipo agricolo anche se riconvertita ad uso civile con annesse infrastrutture per attività agricole.

Il P.R.G.C. salvaguarda l'entità produttiva di tali aree favorendo la conservazione, ed il risanamento del patrimonio edilizio e la ristrutturazione dei complessi rurali esistenti. La destinazione d'uso impropria degli immobili ricadenti in tali aree, complementare e di supporto all'attività che si svolge nelle aree agricole produttive.

~~La concessione~~ [Il titolo abilitativo](#) per interventi di nuova costruzione residenziale può essere rilasciata unicamente ai soggetti di cui all'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153 [così come modificato ed integrato dal D. Lgs. n° 99 in data 29.3.2004.](#)

Il rapporto di copertura sul fondo asservito alle costruzioni, con qualche destinazione specifica, non essere superiore ad 1/3, l'indice fondiario massimo residenziale non potrà superare il valore di 0,40 mc/mq e l'altezza degli edifici a destinazione residenziale in m 7,50.

La tipologia edilizia dovrà inserirsi armoniosamente con l'ambiente rurale.

Ai proprietari consentito operare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione con ampliamento per adeguamento igienico-sanitario sino ad un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento: è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sempre che il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume abitabile dell'edificio soggetto a demolizione.

L'ampliamento della perimetrazione del fabbricato consentito quando si renda necessario per dotare l'edificio di impianto igienico-sanitario costituito da locale bagno o gabinetto, cucina, scale, o da locale per l'installazione di impianto termico con le caratteristiche di sicurezza prevista dalle vigenti leggi in materia.

Ogni tipo di intervento, compreso l'ampliamento, dovrà essere effettuato tenendo conto dei materiali e delle caratteristiche tradizionali preesistenti.

L'ampliamento della volumetria in elevazione consentito quando si tratti di adeguare le altezze dei piani esistenti a quelle minime previste dalla Legge a condizione che:

- l'altezza dell'ultimo piano da sopraelevare non superi la soglia minima stabilita dalle norme igieniche;
- le altezze dei piani inferiori non vengano sopraelevate se non per essere adeguate anch'esse alla soglia minima.

La sopraelevazione così risultante dovrà essere effettuata tenendo conto dei materiali e delle caratteristiche tradizionali preesistenti.

Gli interventi suddetti, sono ammessi anche per quegli edifici non in conformità con le destinazioni d'uso prescritte per la zona; è consentito il mutamento di destinazione in favore della residenza, pure in assenza dei presupposti relativi alle opere di urbanizzazione.

Nelle aree NR esiste sempre la possibilità di ampliamenti in misura del 20% della superficie utile esistente anche modificando la perimetrazione del fabbricato.

Nei nuclei rurali segnalati nel P.T.C. (Tetti Gravaglia NR3 e Tetti Sacchero NR 10) sono prioritari gli interventi edilizi tendenti al riuso/recupero dei fabbricati esistenti (ex rurali e non) rispetto alla costruzione di nuovi volumi.

## CAPO II -VINCOLI DI INTERVENTO

### Art. 65 -AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 26 L.R. 56/77 e del Decreto Legislativo 31 Marzo '98 n. 114 e delle leggi attuative regionali (L.R. 12/11/99 n. 28 e seguenti) il rilascio ~~delle concessioni ed autorizzazioni edilizie~~ dei titoli abilitativi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio ~~con superficie di vendita fino a mq 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000.~~ dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nel TITOLO V delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, relativo alla regolamentazione delle attività' commerciali e di somministrazione.

### Art. 68 BIS -ASSETTO IDROGEOLOGICO E VINCOLI TERRITORIALI

#### 1. Vincoli derivanti da strumenti sovraordinati

Il P.T.R. include il Rio di Valle Maggiore nell'elenco dei corsi d'acqua di rilevanza regionale (art. 20); per effetto delle norme in esso contenute, il rilascio delle autorizzazioni per gli interventi da effettuare nelle fasce di rispetto di cui al D.L. ~~490/99 (Rio di Valle Maggiore)~~ 42/2004, art. 142, comma 1, compete alla Regione Piemonte, o alla Commissione Locale per il Paesaggio in conformità ~~e a norma dei disposti al disposto dell'art. 10 della L.20/89.~~ della L.R. 1.12.2008 n° 32.

Con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), per il quale, il Comune di Sciolze, risulta appartenere agli Ambiti di paesaggio (Ap) n° 36 di "Torino" e 67 delle "Colline del Po" e più specificatamente alle Unità di paesaggio (Up) n° 3605 e nn° 6706 e 6707.

Ai sensi dell'art.24 delle Normativa di Attuazione il PPR nell'individuare, in particolare per il Comune di Sciolze, nel Castello, nel "centro storicamente consolidato di III° rango" e negli "insediamenti di nuova fondazione di età medioevale" gli obiettivi da perseguire, disciplina con prescrizioni e direttive le modalità a cui attenersi per la pianificazione del paesaggio ed unitamente al Piano Territoriale Regionale (PTR) ne definisce i relativi indirizzi strategici.

~~E' prescritta l'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.L. 490/99 per gli interventi modificatori dello stato dei luoghi nelle aree sottoposte al vincolo di cui al D.M. 1 agosto 1985, emanati ai sensi dell'art. 2 del D.M. 21.09.1984, denominati "Galassini", che interessano la parte sud occidentale del territorio comunale.~~

~~L'intero territorio comunale ricade all'interno del Piano Paesaggistico della Collina Torinese ed è pertanto soggetto alla normativa di cui alla L.R. 3 aprile 1989 n° 20 e s.m.i.~~

#### 2. Limiti all'edificabilità su tutto il territorio comunale

Si richiamano per l'attuazione di ogni intervento urbanistico-edilizio ammesso dal piano i limiti disposti dalla cartografia e dalla legenda dell'elaborato ~~08 "Carta di sintesi" così come modificati ed integrati d'ufficio in sede di approvazione regionale del presente strumento urbanistico.~~

### 3. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Per eventuali interventi ammessi in prossimità del Rio di Valle Maggiore si richiamano i limiti derivanti dalle zone in classe IIIa riportate sulla Carta di Sintesi ~~(elab. D8) secondo i disposti e gli strali planimetrici del parere A.R.P.A. n°3900/20.4 del 11.03.2003.~~

Per tutti i corsi d'acqua minori costituenti il reticolo idrografico comunale deve essere osservata per qualunque intervento una fascia di rispetto fluviale di ampiezza non inferiore a 15 metri a partire dal ciglio superiore di entrambe le sponde, ovvero dal ciglio di scarpata, all'interno della quale il territorio si intende incluso in classe di pericolosità geomorfologica IIIa dove ineditato e in classe IIIb dove edificato, comprendendo in quest'ultima tutti i mappali direttamente interessati dagli edifici esistenti. Il tracciato di tali fasce è individuabile nella Carta di Sintesi ~~(elab. D8)~~. Fermo restando che tali fasce di rispetto devono essere comunque osservate, nel caso che il corso d'acqua presenti morfologia non incisa, eventuali interventi edificabili ammessi dal Piano in prossimità di dette fasce dovranno anche essere subordinati a specifiche valutazioni idrauliche, estese ad ambiti significativi, sulla capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso del corso d'acqua medesimo.

### Art. 69 -VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, [ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267](#), il rilascio del titolo abilitativo ~~concessione~~ e' subordinato all'autorizzazione di cui ~~all'articolo 7 della R. D. 30 dicembre 1923 n. 3267 concessa dal Presidente della Giunta Regionale.~~

~~Occorre inoltre osservare le~~ alle procedure previste dalla L.R. 45/89 e successive integrazioni e relativa circolare P.G.R. n. 2/AGR. del 31.01.90 [come integrata dalla circolare P.G.R. del 31 agosto 2018, n. 3/AMB che stabilisce le norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici.](#)

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree a bosco di alto fusto o di rimboschimento incluse nelle predette zone;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita l'apertura di strade soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive, previa l'autorizzazione di cui al ~~2°~~ 1° comma.

Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

### Art. 69 BIS – INTERVENTI AMMISSIBILI DALLE RELATIVE CLASSI DI RISCHIO.

[Con la variante di adeguamento al PAI si impongono i seguenti vincoli geologico-urbanistici recependo le N. di A. del PAI e della Circolare 7LAP e successive integrazioni con particolare riferimento alla DGR n°64-7417 del 7 aprile 2014 avente per oggetto "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica".](#)

[Si riportano pertanto le disposizioni e le relative ricadute normative derivanti](#)

dalla definizione cartografica relativa alla Carta di Sintesi e delle classi di rischio nella medesima descritte.

Tali classi sono:

## **CLASSE II SETTORI DI VERSANTE E DI PIANURA EDIFICATI E NON CON PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

**Sottoclasse IIa –**



**AMBITI COLLINARI CON PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

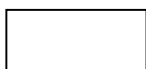
**Sottoclasse IIb –**



**AMBITI DI PIANURA E DI RACCORDO CON PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

- Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirati ai DD.MM. 11.03.1988 e 14.01.2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
- Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionare la propensione all'edificabilità.

**CLASSE IIIa --**



**SETTORI DI VERSANTE E DI PIANURA INEDIFICATI O CON RARE EDIFICAZIONI CON PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RILEVANTE**

- Porzioni di territorio inedificate o con rare edificazioni isolate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

## **CLASSE IIIb -- SETTORI DI VERSANTE E DI PIANURA EDIFICATI CON PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RILEVANTE**

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

**Sottoclasse IIIb2**



- A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni ampliamenti o completamenti.

**Sottoclasse IIIb3**





- A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.
- Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

#### **Sottoclasse IIIb4**



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

#### **ASPETTI PRESCRITTIVI**

Le norme che seguono sono attuative rispetto alle prescrizioni dettate dal PAI: fino all'approvazione regionale del Progetto Definitivo sono fatte salve in ogni caso le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione PAI qualora più specifiche e/o restrittive delle presenti, con particolare riferimento a quanto dettagliato per le aree in dissesto e le fasce fluviali agli art. 9, 29, 30 e 39.

In merito al reticolo idrografico superficiale, con riferimento all'art.96, lett.f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n.523, nonché alla Circ.P.G.R. 8 ottobre 1998, n.14/LAP/PET, lungo tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, a cielo aperto o intubati, per qualsiasi tipo di nuova costruzione oltre che per le relative opere di urbanizzazione dovrà essere rispettata la fascia di inedificabilità di 10 metri da ambo le sponde naturali o artificiali, ascritta alla classe III l.s..

Tali prescrizioni si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia del PRGC. In caso di errato tracciamento sulle carte di piano del reticolo idrografico sia naturale che artificiale, con eventuale conseguente errata delimitazione delle fasce di rispetto, farà fede il percorso rilevato e verificato da parte degli uffici comunali competenti sulla base di idonea documentazione allegata all'istanza del titolo abilitativo edilizio richiesto.

Per i corsi d'acqua non naturali quali ad esempio i canali di irrigazione, trova applicazione l'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, nonché l'art. 14 comma 7 delle NdA del PAI che fissa una fascia minima di rispetto di 5 m.

Le fasce di rispetto di cui sopra sono da intendersi dal ciglio spondale o arginale; per i tratti intubati la distanza va presa dal ciglio superiore della sponda naturale riferita alla sezione a cielo aperto posta immediatamente all'imbocco dell'opera o a partire da altro elemento riconoscibile sul terreno se il risultato è ritenuto ragionevolmente più cautelativo quale ad esempio dal paramento esterno dei piedritti per gli scatolari o dal diametro esterno per la tubazione.

In merito all'applicazione del concetto di carico antropico, facendo specifico riferimento a quanto riportato dalla D.G.R. 7 aprile 2014 n°64-7417 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica" nell'Allegato A - Parte I al punto 6 "Chiarimenti merito all'applicazione del concetto di carico antropico ai sensi dell'articolo 30, comma 3 della L.R.56/77" e nella Parte II al punto 7 "Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico", gli interventi ammessi sono quelli riportati al punto 7.1 della Parte II.

Detto Punto 7.1 norma quanto segue:

Gli interventi di cui alle lettere seguenti possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

**a. Non costituisce incremento di carico antropico:**

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di “adeguamento igienico funzionale”, intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

**b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:**

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I dell'Allegato A alla D.G.R. n°64-7417 del 7 aprile 2014;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I dell'Allegato A alla D.G.R. n°64-7417 del 7 aprile 2014, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della L.R. 20/09.”

**c. Costituiscono incremento di carico antropico:**

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in

atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;

2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b;

3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;

4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. 20/09.”

Vengono schematizzati, nella tabella che segue, gli interventi massimi consentiti, relativi alla destinazione d'uso residenziale, in assenza degli approfondimenti sul patrimonio edilizio esistente, suddivisi secondo le classi di pericolosità.

Per quanto riguarda le altre destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) la stessa tabella può essere presa a riferimento per la definizione degli interventi ammessi.

A seguito dei chiarimenti interpretativi forniti dal tavolo tecnico con gli Enti interessati dal procedimento di condivisione ed approvazione della presente Variante Strutturale, si può ritenere che tale tabella schematizzi l'“incremento del carico antropico” consentito e come pertanto, gli interventi edilizi di cui al novellato delle lettere a, b, c del Punto 7.1 della D.G.R. 07.04.2014 n°64-7417, siano comunque ammessi ed estensivi rispetto alla stessa (ad esempio nella Classe IIIb2, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) del Punto 7.1 più quelli di cui alla relativa colonna A della tabella medesima).

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso

Per gli abiti ascritti alla Classe III I.s. ogni tipo di intervento - compreso il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria - è subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario, di atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone derivanti dal dissesto segnalato.

Nelle aree di Classe IIIa e IIIb e relative sottoclassi per le opere infrastrutturali di interesse pubblico vale quanto indicato dalla Deliberazione della Giunta Regionale 9 dicembre 2015, n. 18-2555 all'Allegato 1.

Per gli edifici sparsi eventualmente ricadenti in Classe IIIa valgono tutte le limitazioni previste per la Classe IIIb2 IIIb3 se in aree di dissesto per frana quiescente; IIIb4 se in aree di dissesto per frana attiva, in ambito EbA o entro la fascia di rispetto dei corsi d'acqua).

## **ASPETTI PRESCRITTIVI DI CARATTERE GENERALE VALIDI PER TUTTE LE CLASSI E SOTTOCLASSI**

In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico-geotecnica di tutto il territorio comunale, ai fini della tutela idrogeologica del suolo, della sicurezza degli abitanti e delle attività, nonché della salvaguardia dei beni e degli immobili si rende necessario adottare le presenti ulteriori specifiche validi per tutte le classi e sottoclassi:

1. Si richiamano i disposti del D.M. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", del D.M. 14/01/08 "Norme tecniche per le costruzioni", del DPR. 152/06 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. relativo tra l'altro alla messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati e della L.98/2013 in merito alla gestione del materiale di scavo in regime di sottoprodotto.

2. E' richiesta la presentazione di uno studio geologico e geotecnico conforme al D.M. 11 marzo 1988 e al D.M. 14.1.2008 che attesti la fattibilità, precisi eventuali limitazioni, certifichi nel caso la minimizzazione del rischio e che sia prodotto contestualmente alla richiesta di concessione, autorizzazione ovvero alla presentazione della dichiarazione e/o segnalazione certificata di inizio attività per qualsiasi tipo di intervento, compresi quelli che comportino scavi, riporti e modificazione dei sistemi di drenaggio naturali e artificiali e movimenti di terra. Sono fatti salvi gli interventi riguardanti opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P., modifica delle destinazioni d'uso nè aumento del carico urbanistico. Le caratteristiche dello studio geologico tecnico devono essere tali da dimostrare la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area, anche tramite la verifica della soggiacenza della falda, eventuali caratterizzazioni geotecniche dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità. Dette caratterizzazioni dovranno essere estese su tutta la zona di insediamento e nelle aree ad essa afferenti.

3. Nelle parti di territorio sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) si applicano altresì i disposti di cui alla Legge Regionale 9 agosto 1989 n. 45 “Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici”, delle Circolari esplicative del Presidente della Giunta Regionale 2/AGR del 31/01/1990, come integrata dalla circolare P.G.R. del 31 agosto 2018, n. 3/AMB.
4. Nei terreni di riporto e nelle aree di “frana attiva” è sempre vietata la posa delle fondazioni degli edifici.
5. La realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni e/o pozzi assorbenti associati a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della Del.Com.Min. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n°48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D. Lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e s.m.i..
6. Non è ammesso impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle acque piovane. Va evidenziato che l'impermeabilizzazione delle superfici e la loro regolarizzazione contribuisce, in modo determinante, all'incremento del coefficiente di deflusso ed al conseguente aumento del coefficiente udometrico delle aree trasformate; pertanto ogni previsione urbanistica che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'“invarianza idraulica”.
7. Non è ammesso eseguire movimenti di terra quali sbancamenti, rilevati, riporti, e scavi in sottosuolo per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio, ecc. senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii ecc. nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali. La realizzazione di tali opere dovrà pertanto essere subordinata ad uno studio geologico e geotecnico che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.
8. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico-tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G. Tali operazioni di sbancamento e riporto di materiale dovranno essere sostenute e drenate al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.
9. Non è ammesso addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso.
10. Dovrà essere favorito il recupero boschivo di aree marginali con essenze arboree e arbustive indigene che, sia sotto il profilo geo-pedologico che climatico, ben

si prestino al rapido sviluppo e contribuiscano alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.

11. Nell'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni e opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

- le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di alberi e/o arbusti; va pure favorito l'inerbimento delle superfici non edificate, mediante specie perenni locali, a radici profonde e molto umificanti;

- l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;

- per diminuire la velocità del deflusso superficiale delle acque, il ruscellamento sulle strade asfaltate va contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati.

12. I corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione o di miglioramento idraulico previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Ogni nuova opera che interferisce con un corso d'acqua naturale non deve comportare penalizzazioni al regime idraulico; nel caso di rami idrici demaniali, i manufatti devono essere altresì valutati tecnicamente dall'Autorità idraulica competente ai sensi del R.D.523/1904 prima di essere realizzati. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile la copertura per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia; l'uso di grigliati è altresì ammesso nei casi in cui non sia possibile portare a cielo aperto un tratto d'asta già intubato.

13. Nelle fasce interessate dalla dinamica fluviale dei corsi d'acqua è ammessa la realizzazione di recinzioni, purchè realizzate esclusivamente a giorno con cordolo interrato; la fattibilità di dette opere non può prescindere anche da una valutazione più generale in termini di compatibilità idrogeologica. La realizzazione di una recinzione nei pressi di un corso d'acqua naturale demaniale è impedita a meno di 4 metri dal ramo idrico per effetto dell'art. 96 del R.D. n° 523/1904.

14. Si dovrà provvedere entro l'area di proprietà ai necessari interventi di manutenzione e pulizia del reticolo idrografico minore.

15. Nelle fasce in classe III I.s. dei corsi d'acqua individuati come dissesti lineari EbL o dissesti areali EbA nell'elaborato di Piano G7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" le quote esistenti devono essere mantenute; non sono ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di compatibilità idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua.

16. I progetti e la realizzazione degli interventi di costruzione ovvero di manutenzione e/o ristrutturazione delle strade comunali, vicinali e private sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) la pavimentazione delle strade deve essere realizzata in materiali semipermeabili;



b) nei tratti delle strade con pendenza superiore al 5% devono essere predisposte briglie trasversali per la riduzione della velocità di scorrimento delle acque piovane, il cui scarico deve essere trattato con le seguenti modalità:

- raccolto in canalette e quindi avviato all'impianto di fognatura bianca;
- disperso, attraverso adeguati manufatti dissipatori, su campi inerbiti ovvero su suoli ad elevata densità vegetazionale.

c) Le scarpate a monte e a valle, ove esistenti, devono essere rinforzate mediante la rivegetazione naturale (tappeti erbosi, cespugli, arbusti, geo-reti di origine vegetale, ecc.) ovvero con opportune tecniche di ingegneria naturalistica.

Tutto il territorio comunale, in quanto interamente classificato in II e III classe, è soggetto alla predisposizione, da parte degli Enti competenti, del Piano di Protezione Civile, ai sensi della Legge 225/92 e degli articoli 9 e 23 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano per l'Assetto Idrogeomorfologico (PAI).

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE**

I necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la Classe II, attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto.

Detti interventi di riassetto possono prevedere

- **misure non strutturali** (attività di previsione e sorveglianza, regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio, fasce fluviali, mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici)
- **misure strutturali di tipo estensivo** (interventi di riforestazione, interventi di miglioramento agricolo del suolo, interventi integrati di rinaturazione e recupero di suoli, opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore)
- **misure strutturali di tipo intensivo** (opere di consolidamento, sistemazione e protezione sui versanti, briglie o soglie di stabilizzazione del fondo alveo, briglie di trattenuta del trasporto solido, difese spondali longitudinali e trasversali, difese arginali, pere di impermeabilizzazione e intercettazione delle filtrazioni nelle difese arginali, modellamento dell'alveo, diversivi e scolmatori, bacini o casse di laminazione, opere di regolazione e di sostegno, tecniche di ingegneria naturalistica).

L'esecuzione degli interventi di riassetto non potranno consentire la declassazione delle aree interessate, che permarranno pertanto ascritte alla relativa Classe IIb l.s.

Tutti gli interventi di riassetto dovranno prevedere un attento studio geologico-tecnico atto a valutarne la fattibilità con l'assetto idrogeologico dell'area interessata e l'incidenza degli stessi sull'equilibrio locale; nei settori adiacenti ai corsi d'acqua si

dovranno eseguire studi idraulici al fine di valutare il grado di pericolosità adeguato e prevedere interventi di riassetto in previsione degli interventi da attuarsi.

Gli interventi di riassetto (opere pubbliche o di pubblico interesse, misure strutturali e non strutturali) possono essere progettati e realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico; all'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Gli ambiti edificati di cui alla Classe IIIb I.s., riconducibile prevalentemente a dinamiche di versante, non sono prevedibili oggi interventi strutturali estensivi o intensivi di mitigazione del rischio quanto esclusivamente misure non strutturali quali previsione e sorveglianza e mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici; nei settori in cui la mitigazione della pericolosità a fini urbanistici non è peraltro possibile attraverso la sola sorveglianza dei fenomeni, la prevenzione e la mitigazione di possibili processi dissestivi sono attuate attraverso limitazioni d'uso del suolo così come prescritto nelle attribuite classi di pericolosità IIIb3 e IIIb4.

Per la maggior parte degli interventi previsti sui versanti in corrispondenza dell'edificato in Classe IIIb2 il cronoprogramma prevede pertanto attività di verifica, manutenzione e/o di realizzazione di reti di raccolta e smaltimento delle acque bianche e dei reflui civili. Si tratta di attività finalizzate alla gestione e prevenzione del rischio più che alla sua eliminazione.

Per quanto concerne i settori ascritti alla Classe IIIb3 valgono le medesime considerazioni di cui sopra circa la gestione del rischio, per quanto la presenza di dissesti quiescenti che caratterizza tali ambiti imponga in ogni caso maggiori limitazioni all'utilizzazione ed agli interventi ammessi già precedentemente introdotte. Spesso le lottizzazioni si sono sviluppate lungo versanti acclivi con conseguente formazione di ingenti opere di sterro, riporto e contenimento la cui efficienza attuale va attentamente valutata. Il cronoprogramma prevede attività di verifica e controllo delle opere di sostegno esistenti e delle reti di raccolta e smaltimento delle acque bianche e dei reflui civili escludendo peraltro la possibilità di eliminazione del rischio e quindi di realizzare nuove edificazioni.

Per i settori di cui alla Classe IIIb4 ricadenti in ambito di dissesto attivo di versante, in un bilancio tra sostenibilità economica e intensità/pericolosità del processo gli interventi strutturali risultano ragionevolmente applicabili solo ai dissesti di maggior rilevanza, quali ad esempio Tetti Bavento/Cascina Davico: restano pertanto il monitoraggio e la limitazione d'uso del suolo i principali interventi di riduzione del rischio.

Per i settori di cui alla Classe IIIb4 ricadenti entro le fasce di rispetto del reticolo idrografico gli interventi di riassetto richiedono, oltre all'ordinaria manutenzione e pulizia, una ricalibrazione della sezione di deflusso e/o delle sponde e, per i tratti intubati, il ripristino del corso a cielo aperto.

Alla luce di quanto sopra esposto, sulla base della consistenza del patrimonio esistente e della vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso, sono state dettagliate e specificate ulteriori tipologie d'intervento e cambi di destinazione d'uso ammessi rispetto a quelli riportati nella tabella 7.1. della D.G.R. 07417 del 07/04/14.

Si rimanda agli stralci cartografici allegati al cronoprogramma in appendice l'individuazione delle aree messe in sicurezza dall'intervento di riassetto previsto.

**CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE - P.R.G.C. COMUNE DI SCIOLZE**

N.	INTERVENTO	DESCRIZIONE	PRIORITA'	STIMA DEL COSTO	ULTERIORI TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSO ANTE INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE
1	Civico 47 di strada Regione Mondesio	L'insediamento è attraversato dal rio (affluente in dx del rio Gianasso) che corre intubato al di sotto dell'ampio cortile: eliminazione di situazione di criticità idraulica legata a intubamento	2	€ 20.000,00	A - B - C
1bis	Civico 37 di strada Regione Garavaglia	il rio (affluente in dx del rio Gianasso) corre in adiacenza al fabbricato ed è sotteso ad un ampio bacino acclive e instabile (Fq5): riduzione situazione di pericolosità degli edifici posti in fregio al rio	1	€ 80.000,00	A - B - C
2	Regione tetti Mondesio	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	CLASSE IIIb2 : D - E CLASSE IIIb3 : E
3	Regione Tetti Garavaglia	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 30.000,00	D - E
4	pressi strada tetti Allasio	il rio della Carà corre in adiacenza a fabbricato. Sul lato opposto di strada Tetti Allasio sussiste lotto con fabbricato in corrispondenza del quale un compluvio è stato intubato. Riduzione situazione di pericolosità degli edifici posti in fregio al rio ed eliminazione situazione di criticità idraulica legata a intubamento	2	€ 40.000,00	A - B - C
5	località Tetti Allasio	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	CLASSE IIIb2 : D - E CLASSE IIIb3 : E
6	località Tetti Sachero	Riduzione situazione di pericolosità per versanti fortemente acclivi e potenzialmente instabili mediante verifica di: fabbricati e opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
7	Cascina Peverelli e dintorni Cascina Gosso	Riduzione situazione di pericolosità per instabilità e potenziale criticità verso valle mediante verifica di: fabbricati e opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	1	€ 50.000,00	D - E
8	Tetti Bavento	Riduzione situazione di pericolosità per instabilità per dissesto e criticità dissestiva in corso verso valle. Verifica di: fabbricati e opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	1	€ 50.000,00	D - E
9	Tetti Bavento e cascina Davico (frana attiva FA4)	Eseguite prove penetrometriche, opere di monitoraggio topografico e monitoraggio profondo con sistema TDR . Controllo stato di attività del dissesto ed esecuzione interventi di messa in sicurezza .	eseguita 1 campagna monitoraggio	€ 250.000,00	B
10	Tetti Garrone / cascina del Musico	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
11	Tetti Ghibaudo	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
12	settore comprendente c.na Campora e fabbricati circostanti villa il Tiglio e S.Lucia	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
13	vasto settore in frana attiva a monte e valle della SP98 (all'altezza del km 7 c/o bivio per Regione tetti Saccherò e Garavaglia)	Riduzione situazione di pericolosità per frana attiva mediante verifica di: strade, fabbricati e opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e del Rio Freschea/Prissolo principale recettore dell'area	2	€ 50.000,00	B
14	edificato collocato in frana quiescente (FQ5) lungo strada per Regione Garavaglia c/o Tetti Saccherò	Riduzione situazione di pericolosità per instabilità per dissesto e criticità dissestiva in corso verso valle mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 35.000,00	E
15	edificato lungo SP98 sotteso a Tetti Saccherò	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
16	edificato collocato in frana quiescente (FQ3) lungo SP98 sotteso a Tetti Saccherò	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 150.000,00	E

N.	INTERVENTO	DESCRIZIONE	PRIORITA'	STIMA DEL COSTO	ULTERIORI TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSO ANTE INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE
17	edificato collocato in frana quiescente (FQ5) lungo SP98 presso C.na Prissolo	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	CLASSE IIIb2 : D - E CLASSE IIIb3 : E
18	edificato in parte collocato in frana quiescente (FQ5) lungo SP98 tra c.na Prissolo e Tetti Ravera	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	CLASSE IIIb2 : D - E CLASSE IIIb3 : E
19	presso Tetti Ravera, edificio in buona parte collocato in frana quiescente (FQ5)	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	CLASSE IIIb2 : D - E CLASSE IIIb3 : E
20	edificato a valle SP98 località Prissolino	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
21	cascina Bianco ed edificio circostante interessati da frana quiescente (FQ3) e frana attiva (FA10)	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 35.000,00	B
22	edificato presso C.na Lanfranchi e presso tetti Bula - settori adiacenti a frane quiescenti (FQ10)	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
23	edificato a monte strada per regione Montariolo interessato da frana attiva (FA5)	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	1	€ 50.000,00	B
24	edificato posto lungo il medio versante tra cascina Puvia e Tetti Montariolo adiacente a frane attive (FA3) e frane quiescenti (FQ3)	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
25	cascina Frate e fabbricato sito al civico 24 di strada Cascina Gule	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
26	Tetti Bertotto - il rio corre in adiacenza ad un fabbricato	Riduzione situazione di dissesto per scalzamento ad opera del corso d'acqua mediante verifica delle sponde e dell'officiosità idraulica del rio e di eventuali interferenze con l'edificio	2	€ 20.000,00	D - E
27	edificato ricadente in frana quiescente (FQ5) compreso nel Complesso del riding & country club "il Quadrifoglio"	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	E
28	edificato sparso tra Tetti Fasella e Tetti Mastrantonio sotteso a versanti fortemente acclivi con locale interferenza con settori di testata di rii minori	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	CLASSE IIIb2 : D - E CLASSE IIIb4 : B
29	edificato al civico n°14 di via General Sachero sotteso a versante fortemente acclive con interferenza con settore di testata di rio Buraito	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
30	edificato lungo strada per Regione Val Blan e cascina Crosetto	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
31	cascina Crosetto, ricadente in settore interessato da frana quiescente (FQ4)	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	E
32	fondovalle rio Nuovo, a SSE del concentrico e insediamenti sovrastanti	Il rio Nuovo e i relativi affluenti corrono intubati rispettivamente in adiacenza alla strada e tra due fabbricati. Riduzione situazione di pericolosità degli edifici posti in fregio al rio ed eliminazione situazione di criticità idraulica legata a intubamento; riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 60.000,00	D - E
33	edificato sparso lungo strada Bocchetta e via Serra	Riduzione situazione di pericolosità per versanti fortemente acclivi e potenzialmente instabili mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E

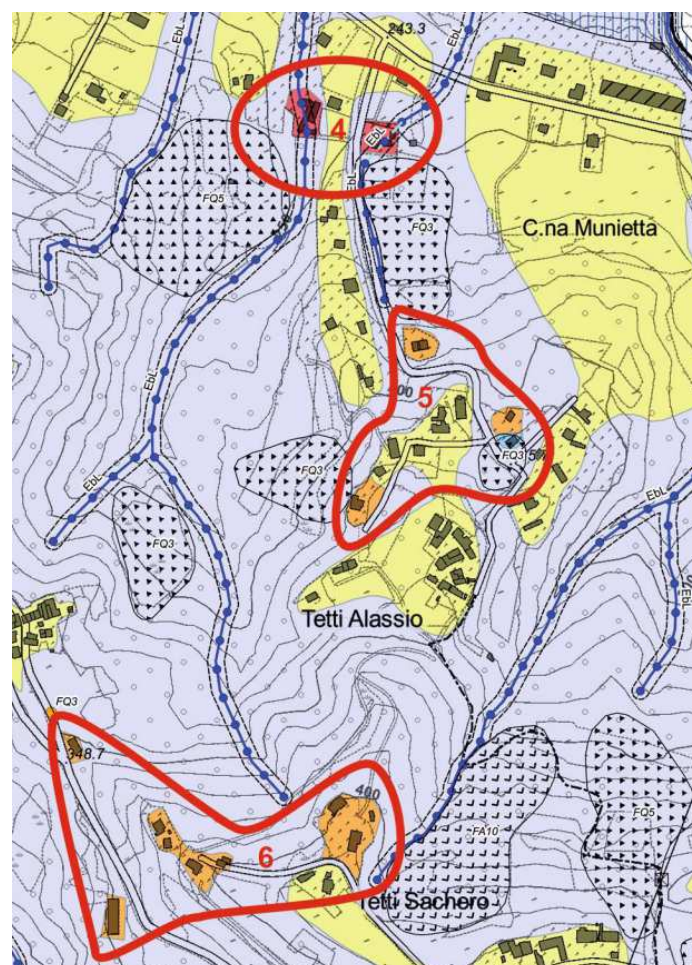
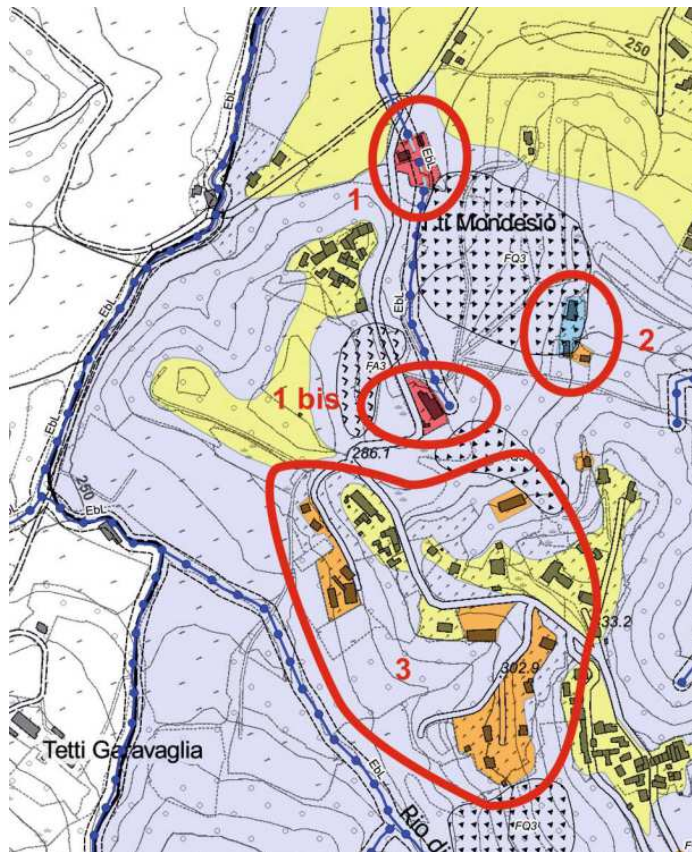
N.	INTERVENTO	DESCRIZIONE	PRIORITA'	STIMA DEL COSTO	ULTERIORI TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSO ANTE INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE
34	edificato presso Bricco Ruffino ricadente in frana quiescente (FQ5)	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 35.000,00	E
35	edificato sparso presso cascina Boschi	Riduzione situazione di pericolosità per versanti fortemente acclivi e potenzialmente instabili mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
36	edificato posto lungo il bordo di valle di strada Bocchetta in località Tetti Caudano	Riduzione situazione di pericolosità per versanti fortemente acclivi e potenzialmente instabili mediante verifica di: fabbricati, opere di sostegno e contenimento esistenti, dello stato della rete di captazione delle acque bianche, delle modalità di scarico e della tipologia del recettore	2	€ 20.000,00	D - E
37	concentrico, area R11	Riduzione situazione di pericolosità per dissesto mediante le opere di messa in sicurezza del versante, così come previsto nella relazione tecnica adottata con D.C. n° 8 del 28.7.2003	2	€ 20.000,00	D - E

NB: la definizione dettagliata degli interventi e il relativo costo dovranno essere definiti a seguito di approfondimento di indagine a livello di studio di fattibilità

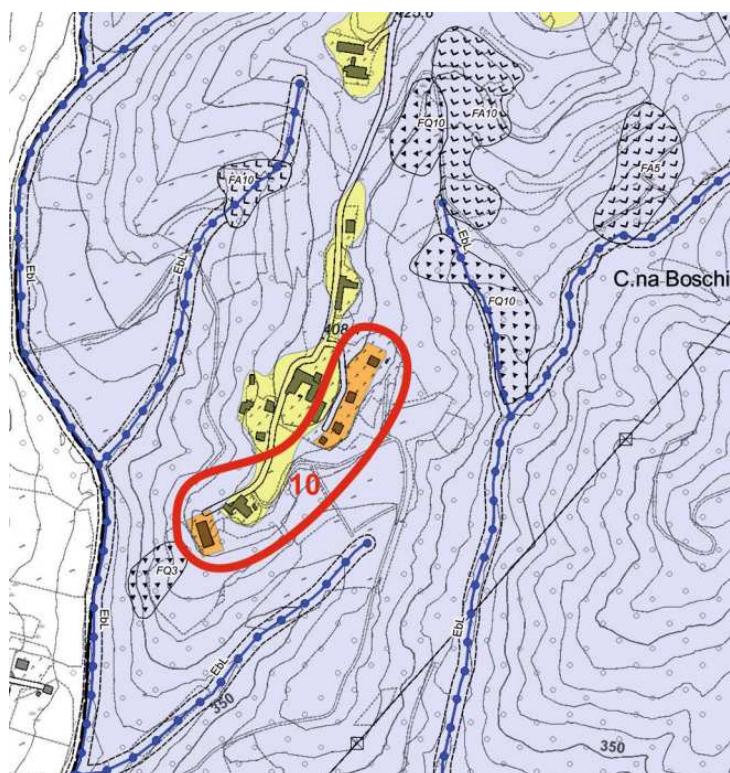
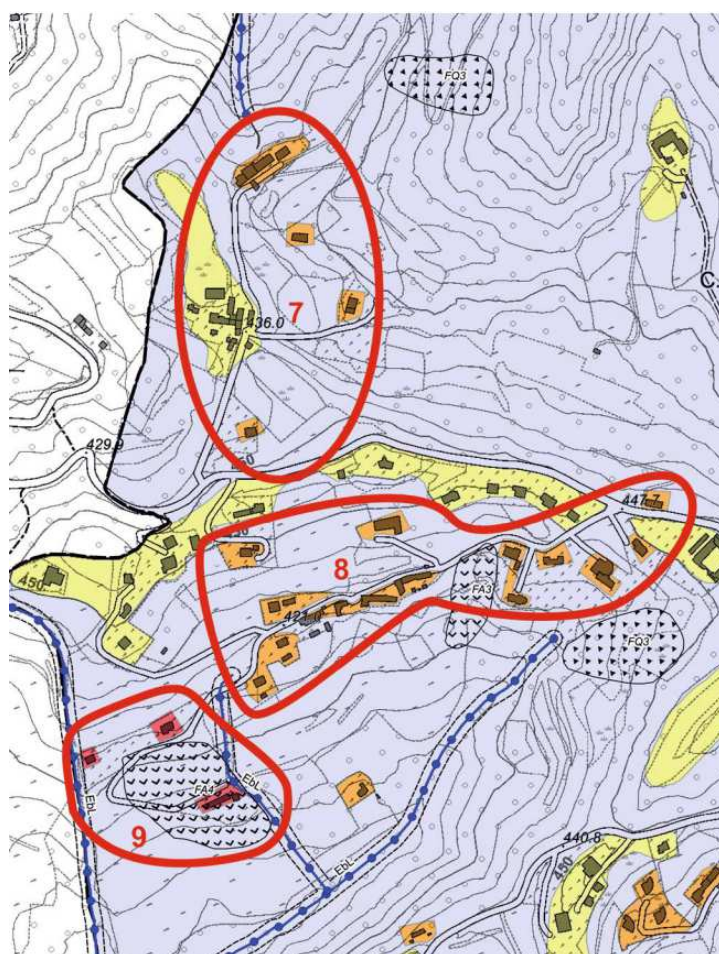
#### CODIFICA DELLE ULTERIORI TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSO ANTE INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE

- A** : restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso  
**B** : adeguamento igienico funzionale max 25 mq  
**C** : recupero sottotetti esistenti ai sensi della LR 21/98 senza formazione di nuove unità abitative  
**D** : ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza frazionamento  
**E** : cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico

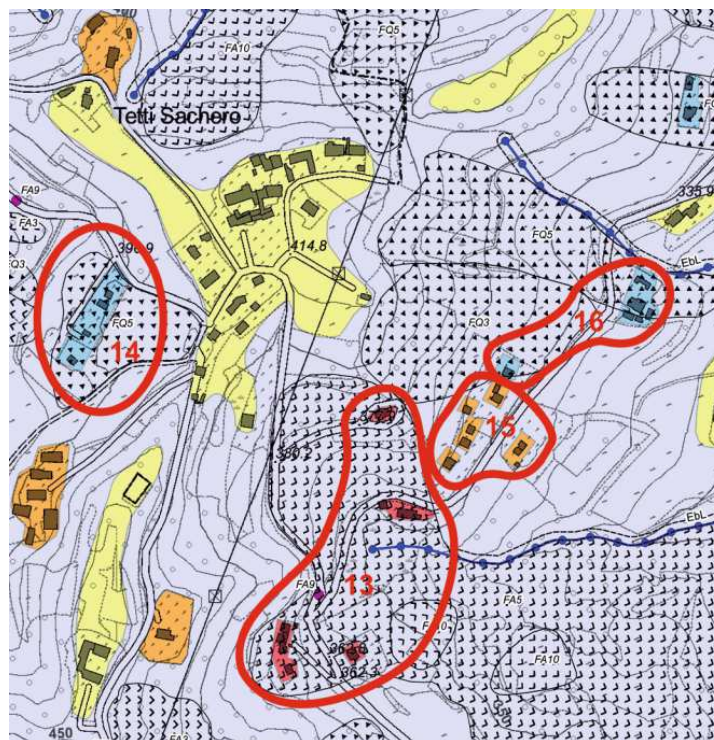
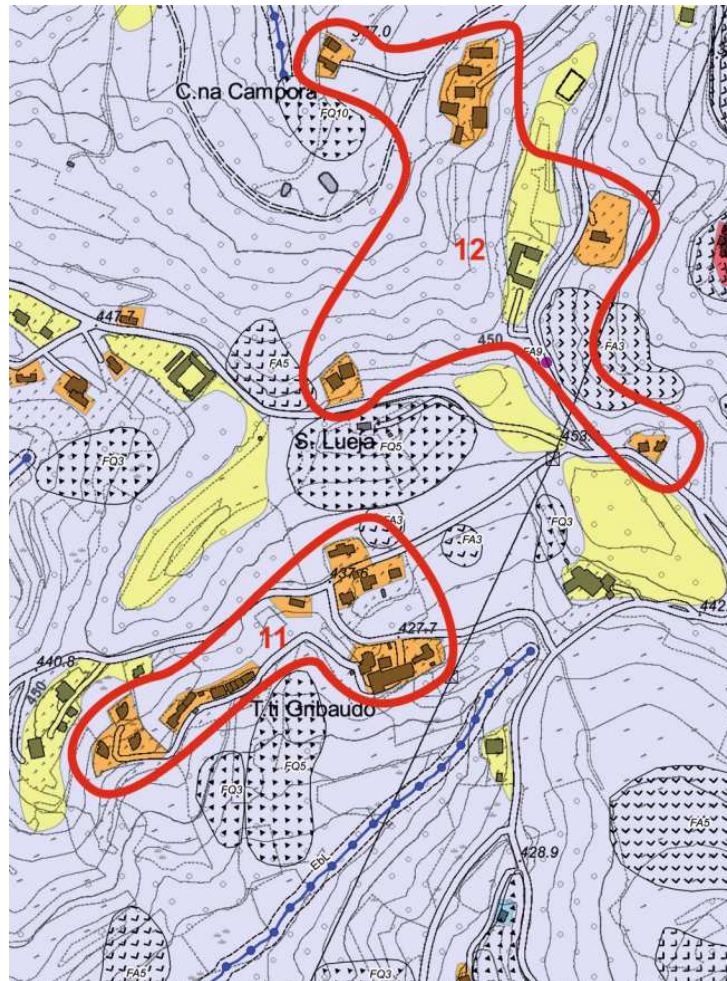




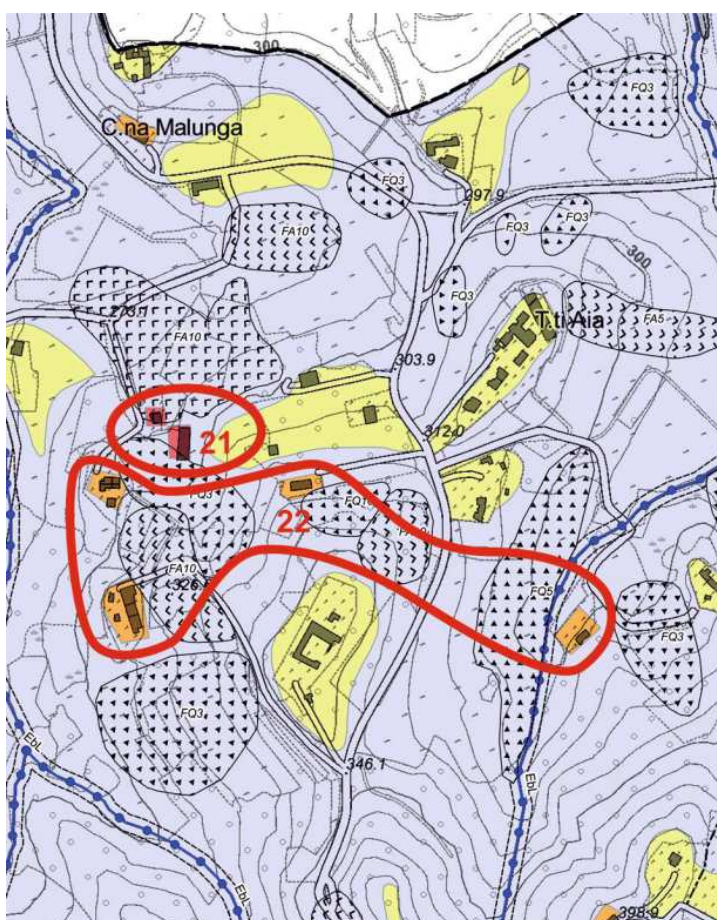
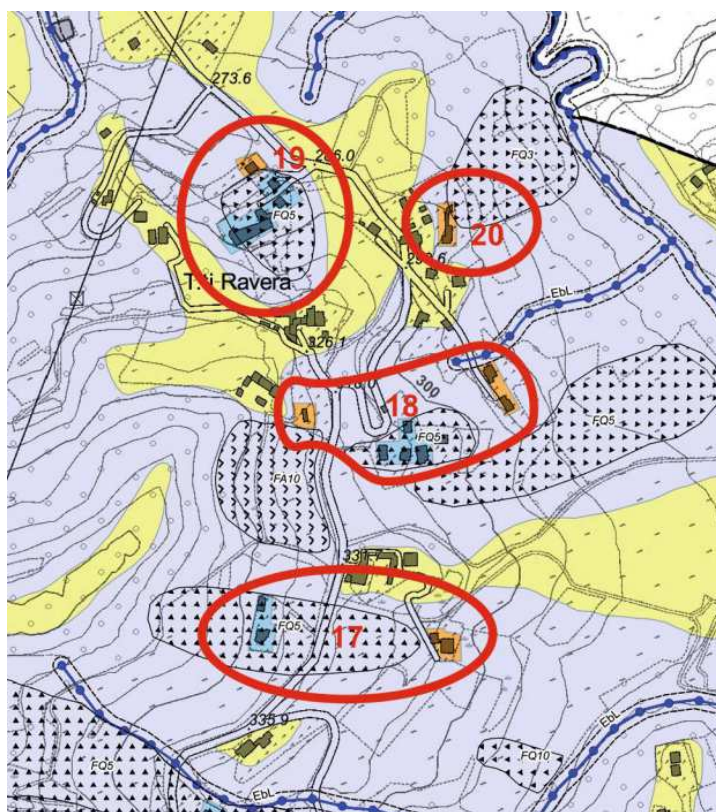




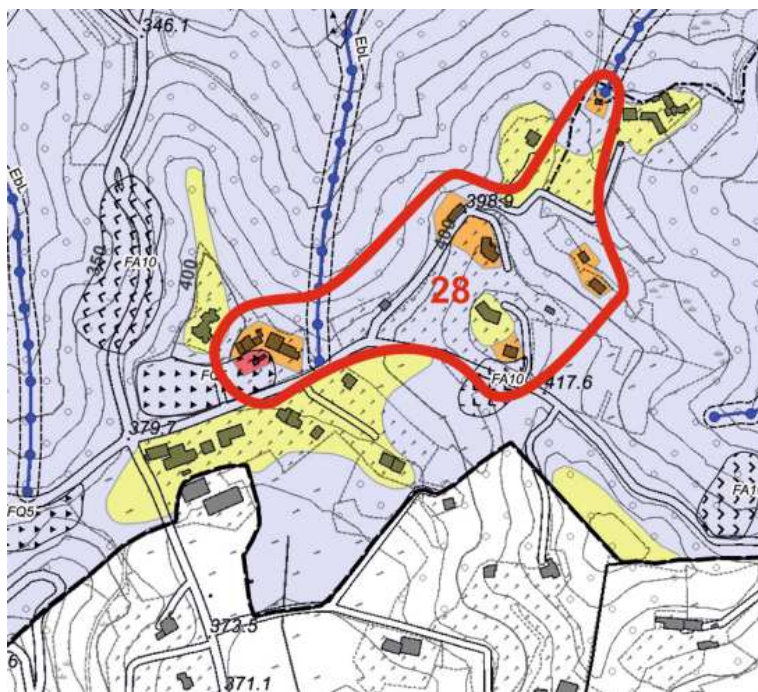
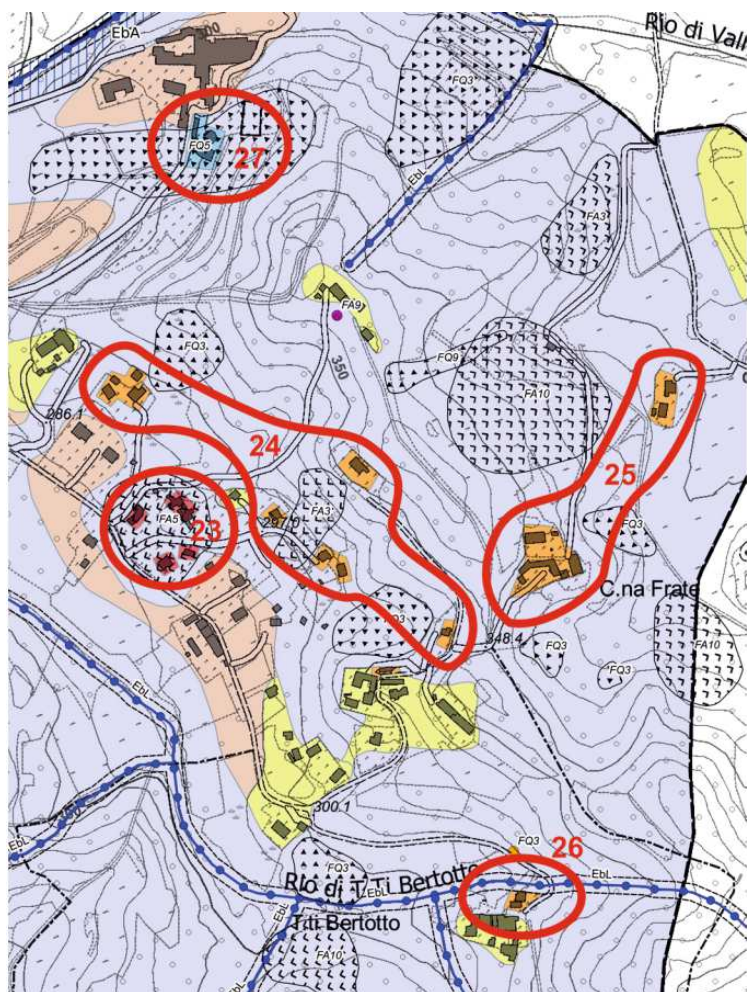




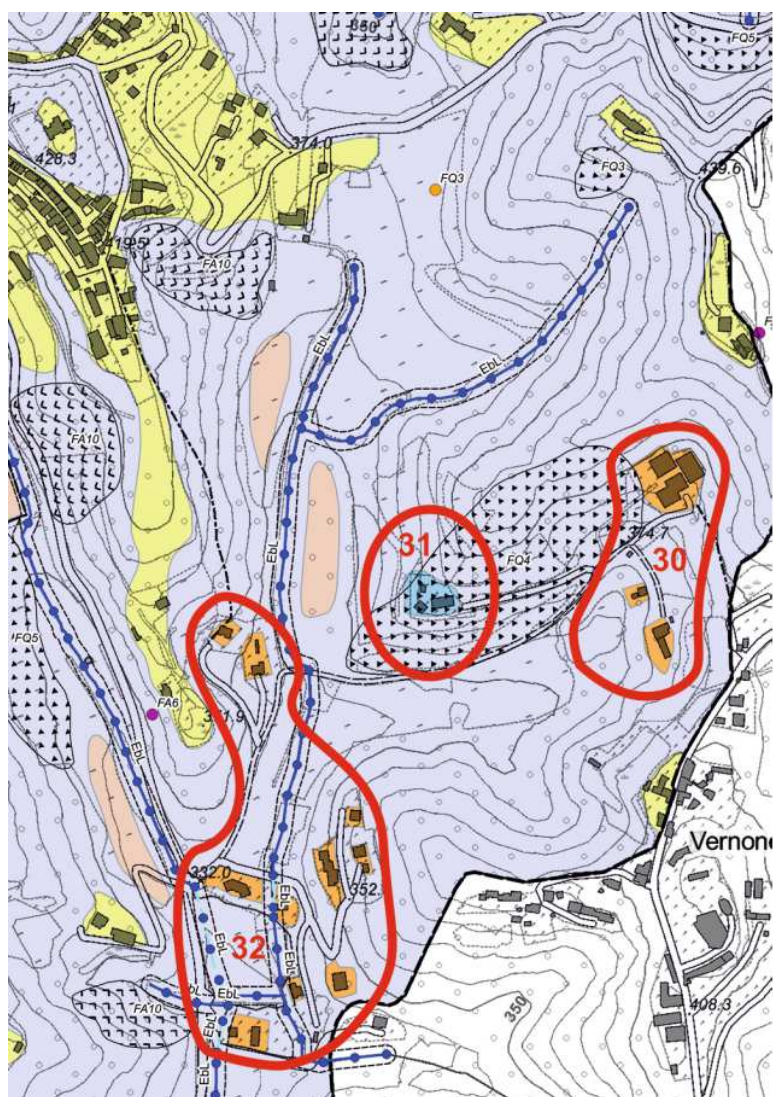
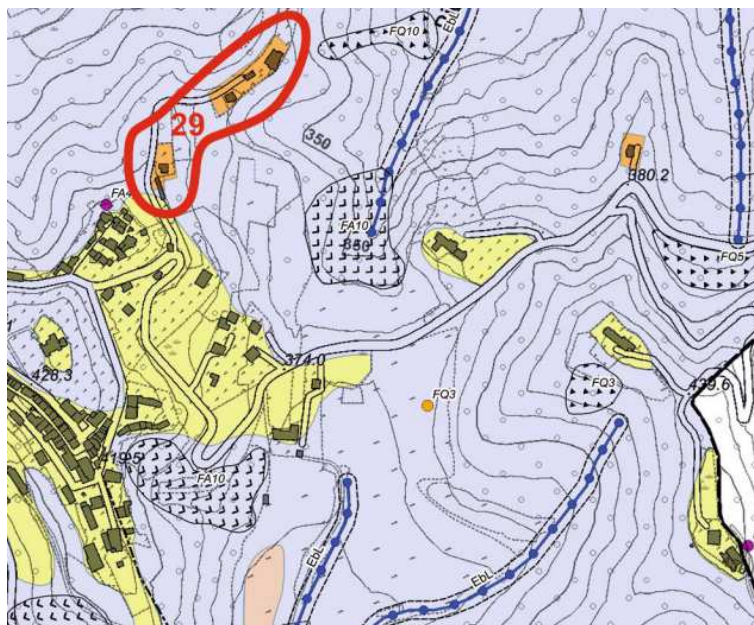




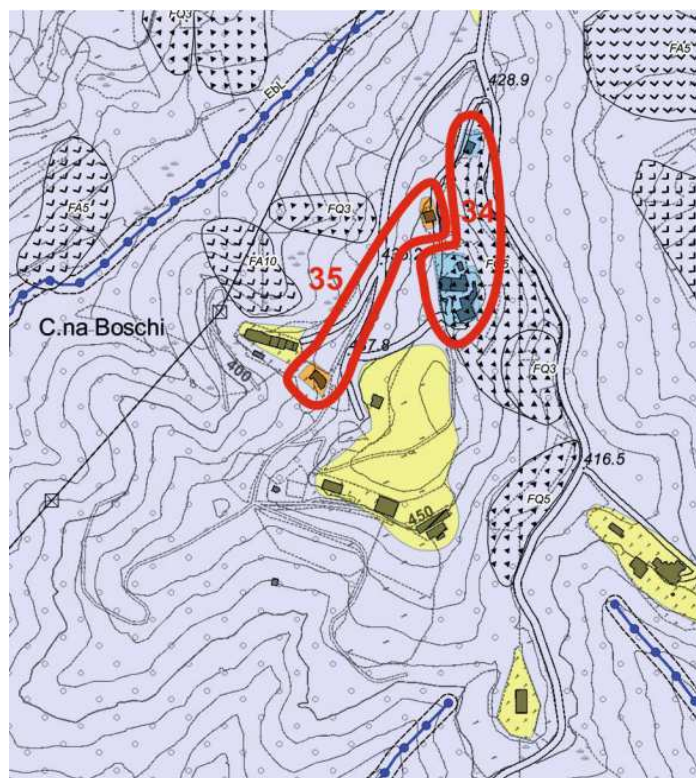
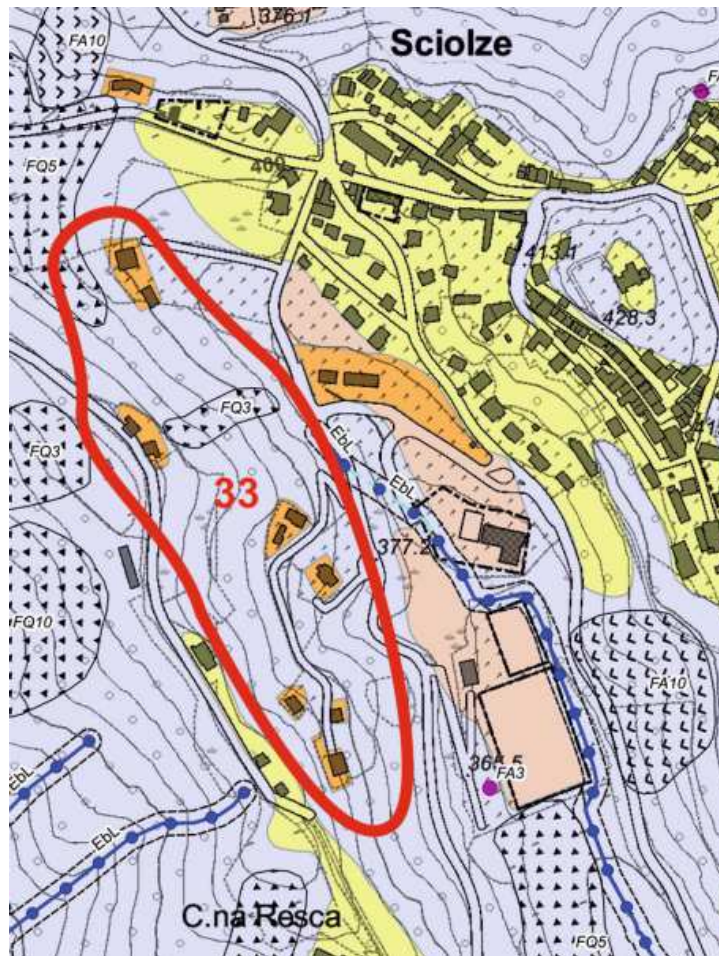




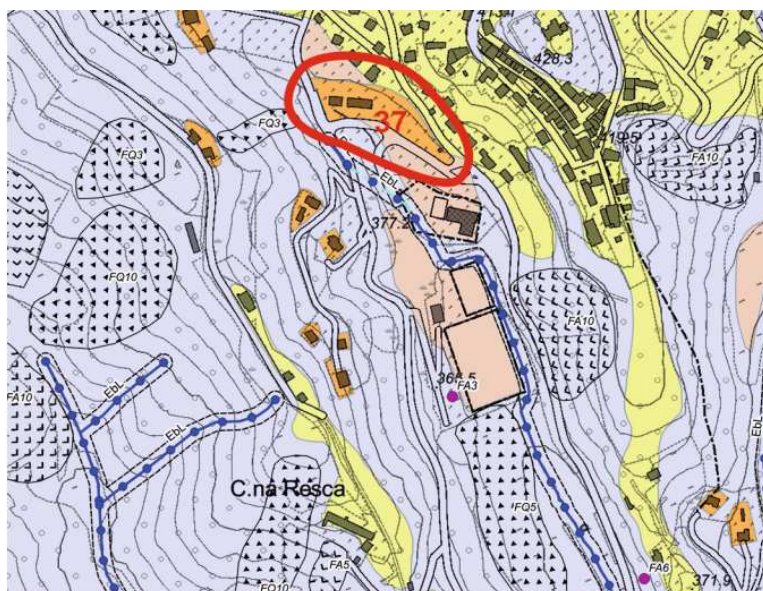
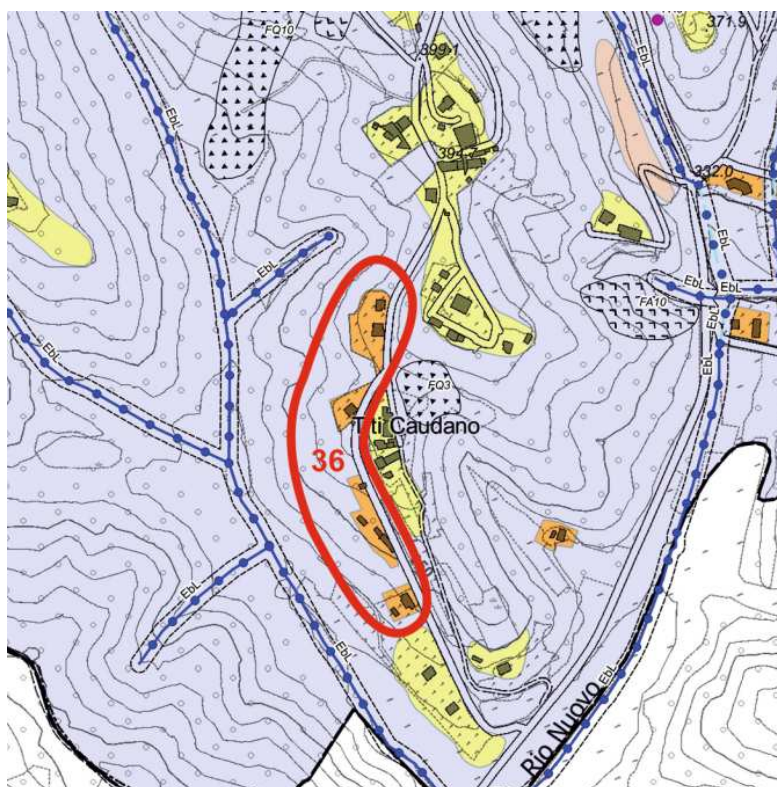












## TITOLO IV -NORME TRANSITORIE

### Art. 71 BIS -REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le disposizioni contenute nel presente testo normativo, con particolare riferimento alle definizioni ed ai parametri riportati nel CAPO II del Titolo II, nonché ai contenuti del seguente art. 72, devono essere oggetto, in sede autorizzativa ed esecutiva, di attenta verifica di comparazione con le analoghe disposizioni stabilite dal Regolamento ~~igienico~~ Edilizio comunale vigente, che in caso di discordanza si intendono comunque prevalenti rispetto a quelle del presente testo.

### Art. 72 -NORME REGOLAMENTARI

- I) Le norme previste nel presente articolo saranno disciplinate dal Regolamento - Edilizio Comunale ~~vigente~~ ~~che verrà adottate~~; ~~esse pertanto decadono ad approvazione avvenuta del nuovo P.I.E.;~~ si intendono comunque fatte salve tutte le vigenti disposizioni di leggi, decreti, circolari, ecc... in materia igienico-edilizia.

#### II) RICHIESTA ~~DI CONCESSIONE~~ DEI TITOLI ABILITATIVI

~~La richiesta di concessione edilizia, per tutte le opere di cui all'art. 1 L. 28 gennaio 1977 n. 10 ed al precedente art. 5, deve essere indirizzata al Sindaco, deve essere redatta in competente carta da bollo e munita della documentazione di cui all'articolo seguente.~~  
~~La richiesta di licenza edilizia deve riportare i numeri di codici fiscali ed essere firmata:~~  
~~- dal Proprietario del terreno o da chi abbia il titolo per richiederla in base all'art. 4 legge 10/77;~~  
~~- dal Progettista;~~  
~~- dal Direttore dei lavori se designato;~~  
~~- dal Titolare dell'Impresa di Costruzioni se già incaricato.~~

~~Il progettista deve essere Ingegnere o Architetto o Geometra o Perito Edile, abilitato all'esercizio della sua professione, iscritto nel rispettivo Albo professionale ed operante nei limiti della sua competenza professionale.~~

~~L'Ufficio Tecnico Comunale rilascia ricevuta datata e numerata dell'avvenuta presentazione della pratica per la richiesta di concessione. Approvata la concessione edilizia l'Ufficio provvederà immediatamente all'aggiornamento della cartografia e della rubrica delle licenze nelle parti attinenti la volumetria edificata, la tipologia edilizia, la destinazione del fabbricato, il numero dei vani abitabili e di quelli destinati ai servizi.~~

~~Fino a quando non sia comunicato al Sindaco il nominativo dell'esecutore dei lavori, incombe al committente ed al direttore dei lavori anche la responsabilità relativa all'esecuzione dei lavori stessi.~~

~~Le eventuali sostituzioni del direttore e dell'esecutore dei lavori dovranno essere tempestivamente denunciate al Sindaco.~~

La richiesta dei titoli abilitativi riferiti all'intervento edilizio oggetto dello stesso, ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001 e s.m.i., deve essere presentata all'ufficio denominato "Sportello unico per l'edilizia" che, provvedendo a svolgere tutte le attività richiamate nel predetto articolo, cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e,



ove occorra, tutte le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento motivo della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tali richieste dovranno avvenire mediante l'utilizzo della modulistica all'uopo predisposta a seguito degli accordi della Conferenza Unificata - tra il Governo, le regioni e gli enti locali, (Gazzetta ufficiale 14/07/2014 n. 161 - concernente l'adozione di moduli unificati e semplificati per la presentazione dell'istanza del Permesso di costruire e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (SCIA).

### ~~III) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA-~~

#### ~~a) Per movimenti di terra, discariche, reinterri ed attività estrattive:-~~

- ~~1. Titolo o dichiarazione di proprietà o di disponibilità dell'area;~~
- ~~2. Estratti di mappa o di P.R.G.C. della località atti ad individuare l'esatta posizione dell'area;~~
- ~~3. Planimetria o sezioni atte ad individuare le opere da eseguire in scala idonea all'importanza ed alle caratteristiche delle opere stesse;~~
- ~~4. Ogni altro documento rispondente alle norme di cui all'art. 55 della L.R. n. 56/77~~

#### ~~b) Per demolizioni:-~~

- ~~1. Breve relazione illustrativa;~~
- ~~2. Titolo o dichiarazione di proprietà o di disponibilità dell'area;~~
- ~~3. Estratti di mappa o di P.R.G.C. atti ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;~~
- ~~4. Pianta dell'edificio da demolire in scala non inferiore a 1:200;~~
- ~~5. Fotografie atte ad illustrare esternamente la costruzione e l'ambiente;~~
- ~~6. Elenco delle servitù e dei vincoli pubblici o privati eventuali interessanti la località e l'edificio.~~

#### ~~c) Per opere di restauro:-~~

- ~~1. La documentazione di cui ai punti 1, 2, 3 e 6 della documentazione richiesta per le opere di demolizione;~~
- ~~2. Nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;~~
- ~~3. Rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20;~~
- ~~4. Pianta, sezioni e prospetti del progetto di restauro in scala non inferiore a 1:100 con eventuali particolari esecutivi in scala non inferiore a 1:20;~~
- ~~5. Tutti i computi e la documentazione per la valutazione degli oneri di cui agli art. 5 e 6 della L.R. n. 10/77.~~

#### ~~d) Per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni:-~~

- ~~1. Breve relazione illustrativa descrizione anche su appositi moduli;~~
- ~~2. Titolo o dichiarazione di proprietà o di disponibilità dell'area;~~
- ~~3. Estratto cartografico del P.R.G.C. riguardante la zona in cui viene a trovarsi la proprietà del richiedente;~~
- ~~4. Estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 75 m. circostante la proprietà del richiedente con le indicazioni dell'orientamento;~~
  - ~~-dei fogli e numeri di mappa;~~

- ~~degli spazi pubblici esistenti;~~
- ~~delle costruzioni esistenti;~~
- ~~della costruzione progettata e interessata dal progetto tinteggiata con colore facilmente distinguibile dalle altre.~~
- 5. ~~Planimetria generale nella scala 1:500 con quote planimetriche e anche altimetriche, qualora il terreno non sia perfettamente piano, che indichi le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e dagli spazi pubblici;~~
  - ~~la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico limitrofi e circostanti;~~
  - ~~l'ampiezza degli spazi liberi;~~
  - ~~l'altezza degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata;~~
  - ~~la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde.~~
- 6. ~~Piante quotate in scala non inferiore a 1:100 di tutti i piani: sotterraneo, piano terreno, 1° piano, tipo, piano mansardato (ove esista).~~
- 7. ~~Sezioni quotate in scala non inferiore a 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto e per la determinazione della volumetria della costruzione.~~
- 8. ~~Disegni di tutte le fronti visibili del fabbricato in scala non inferiore a 1:100 con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali o a quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici ed i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante.~~
- 9. ~~Particolari in scala 1:20 e 1:10 delle facciate e della copertura con indicazioni dei materiali e dei colori che si intendono impiegare, qualora gli elaborati di cui al punto 8 non siano sufficientemente indicati.~~
- 10. ~~Indicazione del punto e dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collegamenti esterni, in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative.~~
- 11. ~~Tutti i computi aritmetici occorrenti per comprovare la conformità alle norme del R.E. e P.R.G.C.~~
- 12. ~~Tutti i computi e la documentazione per la valutazione degli oneri di cui agli art. 5 e 6 della legge n. 10/77.~~

~~e) Per le recinzioni.~~

- ~~1. Estratti di mappa e di P.d.F. relativi all'area interessata;~~
- ~~2. Un prospetto ed una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200;~~
- ~~3. Particolari in scala 1:10 con indicazione dei materiali che si intendono impiegare.~~

~~f) Per opere di riattamento, trasformazione e ristrutturazione.~~

~~Si deve presentare la documentazione di cui ai paragrafi e) e d) precedenti tenendo presente che, per quanto concerne le trasformazioni interne, si richiede la documentazione limitatamente alle parti interessate del progetto.~~

~~g) Per opere riguardanti fognature, acquedotti, ecc...~~

- ~~1. Titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;~~
- ~~2. Breve relazione illustrativa;~~
- ~~3. Planimetria generale in scala catastale della località con l'indicazione~~

~~dell'opera;~~

~~4. Disegni in idonea scala dell'opera stessa e con indicazione delle quote altimetriche;~~

~~5. Sezioni trasversali ed altri particolari in scala non inferiore a 1:20.~~

~~h) Per apertura di strada privata.~~

~~La documentazione necessaria e' quella di cui ai precedenti paragrafi a) e g), il progetto delle eventuali opere d'arte sarà redatto in scala 1:100 e 1:200.~~

~~i) Per ogni opera soggetta al pagamento della tassa sul Costo Unitario di Costruzione e' fatto obbligo al richiedente la concessione di allegare debitamente compilato il prospetto di cui al D.M. 10.05.1977 e successivi aggiornamenti.~~

~~In caso di opere di restauro, risanamento e ristrutturazione e comunque di interventi sull'esistente dovrà essere presentato compute metrico estimativo dei lavori sulla base del prezzario del Proweditorato alle OO.PP per il Piemonte e la Valle d'Aosta, tenendo conto dei coefficienti di variazione media dei costi dei materiali da costruzione stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR 4170 in data 26 maggio 1977, pubblicata sul supplemento al n. 24 del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 14 giugno 1977.~~

#### ~~IV) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO LAVORI E ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE~~

~~Dovranno essere presentati tutti i documenti e gli elaborati di cui alle norme definite dal 7° comma dell'art. 9 del D.L. 25.05.1996 n. 285 e all'art. 56 L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per la richiesta di autorizzazione.~~

#### ~~V) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI~~

~~Per nuove costruzioni e ristrutturazioni con esclusione di stallo, tettoio aperto, bassi fabbricati ad uso autorimessa:~~

~~Assieme al progetto architettonico e in ogni caso prima della presentazione delle dichiarazioni di inizio lavori, pena la sospensione dei modedsimi, dovrà essere depositata, a cura del committente, la relazione tecnica inerente l'impianto termico e l'eventuale impianto termico sanitario a norma della Legge 10/91.~~

~~Detta relazione, firmata dal Committente e dal Progettista, dovrà contenere i seguenti dati:~~

~~- categoria dell'edificio;~~

~~- volume V espresso in mc, definito come nel decreto;~~

~~- coefficiente volumico C espresso in Kcal/h °C mc oppure in W/°C mc: valore consentito dalla legge e valore effettivo di progetto~~

~~- potenza termica massima consentita;~~

~~- potenza termica del generatore, resa al fluido vettore ed espressa in Kcal/h oppure in W;~~

~~- componenti della centrale termica soggetti ad omologazione della ANCC;~~

~~- descrizione del sistema automatico di regolazione e relativo curve di funzionamento;~~

~~- schema della rete di distribuzione, completa dei diametri delle tubazioni e delle sezioni dei canali calcolati e delle caratteristiche delle pompe e dei ventilatori;~~

~~- indicazione di un tronchetto flangiato per l'eventuale inserzione di un contatore~~

~~d'acqua e di una flangia tarata per la misura della portata complessiva che attraversa il o i generatori di calore;~~

~~indicazione della coibentazione della rete di distribuzione per il riscaldamento degli ambienti e per i servizi igienici e sanitari (tipo e spessore della coibentazione);~~

~~fabbisogno termico per singolo ambiente, espresso in Kcal/h oppure in W;~~

~~indicazione dei componenti dell'impianto di utilizzazione, che devono risultare omologati dalla ANGG;~~

~~elencazione e descrizione delle caratteristiche dei locali con particolari esigenze termiche e quindi passibili di deroga rispetto alla temperatura limite di 20°C;~~

~~giustificazione della potenza termica necessaria per la produzione dell'acqua calda per usi igienici e sanitari;~~

~~rapporto tra il consumo previsto di combustibile ed il volume V;~~

~~piano, sezioni e prospetti del progetto esecutivo, con l'indicazione di tutte le caratteristiche dimensionali (superfici e spessori), termiche e di stabilità nel tempo dei materiali isolanti impiegati nella costruzione, necessario per individuare il grado di isolamento dell'edificio (coefficiente Gd);~~

~~documentazione, derivante da accertamenti di laboratorio, che attesti che i componenti da impiegare nella costruzione che contengono materiali isolanti ovvero i materiali da impiegare in vista, presentano un comportamento al fuoco idoneo in relazione al loro inserimento nelle strutture e al tipo e destinazione dell'edificio;~~

~~relazione illustrante il calcolo di Gd e Gv relativi all'edificio, effettuato in base agli spessori ed alle caratteristiche termiche dei materiali previsti ed al ricambio dell'aria; devono risultare altresì nel calcolo le dispersioni delle strutture isolate e non isolate, nonché quelle dovute ai ponti termici.~~

~~Per gli impianti di potenza superiore a 58.000 W si dovrà presentare comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale del nominativo del collaudatore dell'impianto che redigere il collaudo e cioè: il collaudo deve verificare la rispondenza dell'impianto realizzato alle norme di legge e al progetto depositato presso il Comune. Devono essere controllati nei fumi il contenuto di CO<sub>2</sub>, l'indice di fumosità e la temperatura e, nel caso di impiego di combustibile gassoso, anche il contenuto di CO<sub>2</sub>.~~

~~Nel caso in cui l'impianto sia dotato di termo regolazione centralizzata, devono inoltre essere rilevati almeno due valori della temperatura del fluido di mandata dell'impianto a valle della termoregolazione, in relazione ai rispettivi valori della temperatura esterna durante il collaudo. Deve inoltre essere verificato che, in periodo medio stagionale o durante le ore di soggiorno in giornata serena, la temperatura nei diversi ambienti dell'edificio non superi quella prevista nel progetto. I dati rilevati vanno riportati, a cura del collaudatore, sul libretto di centrale.~~

~~Il collaudo dell'impianto centralizzato di acqua calda per usi igienici, e sanitari, deve verificare ai fini della legge che la temperatura dell'acqua nel punto di immissione nella rete di distribuzione sia conforme al valore fissato dalla legge, con la tolleranza e le modalità indicate dalla legge stessa.~~

~~In occasione dei collaudi di cui sopra devono essere anche accertati gli spessori e lo stato delle coibentazioni delle tubazioni e dei canali d'aria dell'impianto.~~

#### ~~VI) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.~~

~~Viene richiamato qui integralmente quanto già nei precedenti articoli stato disposto in merito.~~

~~Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di vecchia edificazione, dovranno uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni, materiali e colori che vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità.~~

~~Pur non escludendo soluzioni anche alternative a quelle tradizionali, se adeguatamente motivate e documentate, si prescrive di norma l'osservanza di criteri, materiali e particolari costruttivi o decorativi indicati dalla Pubblica Amministrazione in un proprio repertorio aggiornabile emotivamente modificabile con semplice delibera consiliare.~~

~~Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è comunque fatto divieto di diminuire l'altezza interna dei locali di abitazione se già inferiori a quelle prescritte dal R.E. comunale.~~

~~In particolare per quanto riguarda i criteri, i materiali ed i particolari costruttivi relativi a tali interventi si specificano i seguenti indirizzi:~~

##### ~~a) Murature esterne.~~

~~Le murature a faccia a vista, se di particolare pregio ambientale ed architettonico, devono essere conservate nel loro aspetto originario.~~

~~Qualora si rendano necessarie operazioni di consolidamento e risanamento (in presenza di leganti torrosi o che comunque non offrono sufficienti garanzie di solidità ed impermeabilizzazione), si procederà alla ripulitura ed alla stilatura dei giunti con idonei leganti, avendo cura di intervenire lasciando scoperto il massimo possibile della muratura preesistente.~~

~~Per le murature già originariamente rinzaffate o dove per necessità dipendenti dalla pezzatura della pietra impiegata, oppure per motivi particolari di consolidamento e risanamento sia necessario procedere alla ripulitura della muratura e successivo rinzaffo, questo deve essere eseguito con tecnica ed impiego di leganti simili a quelli tradizionali e lasciato al naturale, ovvero rinzaffato con intonaco rustico.~~

~~Le murature di fabbricati di tipologia urbana, originariamente intonacate e tinteggiate (se prive di apparati decorativi), possono essere nuovamente intonacate con rinzaffo frattazzato eseguito con malta di calce idraulica e sabbia. La successiva tinteggiatura dovrà essere eseguita con tinta a calce o ai silicati di calce con esclusione di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi tipo.~~

##### ~~b) Struttura e sporgenza del tetto.~~

~~La struttura del tetto, particolarmente per le porzioni sporgenti all'esterno dei muri perimetrali, deve essere realizzata riprendendo i modelli originari in travi e listelli di legno, trattati al naturale anche non squadrati.~~

##### ~~c) Manti di copertura.~~

~~Nei rifacimenti del manto di copertura dovrà essere impiegato il materiale tradizionale costituito dai coppi alla piemontese.~~

##### ~~d) Aperture.~~

~~Le aperture esistenti quanto più possibile si devono conservare nella loro forma e posizione originaria da cui derivano interessanti e validi risultati di~~

~~composizione formale, conseguenti per la maggior parte da effetti di asimmetria. Nel caso in cui sia necessario aumentar la superficie finestrata, anziché intervenire ampliando quelle esistenti, si possono prevedere nuove aperture, purché risultino organicamente integrabili sul piano di facciata con le vecchie. Ove esistenti, e ritenute necessario al posto dei riquadri di legno, potranno essere eseguite attorno alle aperture fasce intonacate ed imbiancate di larghezza di circa 15-20 cm.~~

~~Nel caso in cui esistono architravi, stipiti in vista o elementi decorativi, questi dovranno essere conservati e ripresi con gli stessi materiali.~~

~~e) Serramenti.~~

~~I serramenti devono essere realizzati preferibilmente in legno, trattati al naturale con vernice impregnante ed eventualmente scurente ed il loro disegno deve essere improntato a semplicità secondo i modelli locali.~~

~~f) Balconate.~~

~~Le balconate nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eseguite preferibilmente in legno, trattate al naturale secondo disegni simili ai tradizionali.~~

~~g) Abbattimento delle barriere architettoniche.~~

~~Tutti i progetti di nuove costruzioni o di ristrutturazione o riuso di edifici esistenti, sia pubblici che privati, dovranno essere redatti in modo da prevedere l'eliminazione delle barriere architettoniche come richiesto dagli articoli 32, 5° comma, e 91 octies della L.R. 56177 e s.m. e i..~~

~~Sono quindi integralmente qui richiamati i disposti del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, della Legge 9 Gennaio 1989 n. 13, del D.M. 14 Giugno 1989 n. 236 e della Legge 30 Marzo 1971 n. 118.~~

## ~~VII) LA COMMISSIONE IGIENICO EDILIZIA (C.I.E.)~~

~~La C.I.E. l'organo consultivo comunale nel settore edilizio; essa esprime pareri nei casi previsti dalle leggi e dalle norme comunali; il Sindaco (o l'Assessore delegato) può altresì richiedere pareri alla C.I.E. anche al di fuori dei casi normativamente stabiliti.~~

~~La C.I.E. ha il compito specifico di valutare la qualità formale e compositiva dell'opera, nonché il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.~~

~~Nello svolgimento dei suoi compiti, la Commissione applica i criteri enunciati nel "documento di indirizzi" di cui al successivo punto VIII.~~

### ~~COMPOSIZIONE~~

~~La C.I.E. composta dal Sindaco o da un suo delegato, da un rappresentante dell'U.S.S.L. competente per territorio, dal comandante dei Vigili del Fuoco e da un suo delegato, e da cinque componenti, eletti dal Consiglio Comunale. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra cittadini maggioronni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, che abbiano comprovata competenza nelle materie attinenti l'architettura, l'urbanistica, l'ambiente, l'attività edilizia.~~

~~La Commissione presieduta dal Sindaco o dal suo delegato.~~

~~La Giunta comunale designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della C.I.E.~~

~~Possano assistere ai lavori della C.I.E. i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa; tale assistenza può essere comunque richiesta dalla Commissione.~~

### ~~DURATA~~

~~La durata in carica della Commissione Edilizia è pari a quella del Consiglio Comunale.~~

~~La Commissione in carica al momento del rinnovo del Consiglio Comunale conserva~~



~~peraltro le sue competenze e le sue facoltà fino a che non ne sia stata rinnovata la composizione.~~

#### ~~DIMISSIONI E DECADENZA DEI COMPONENTI~~

~~I componenti della C.I.E. possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi tempo; in tal caso restano in carica fino a che il Consiglio Comunale non li abbia sostituiti.~~

~~I componenti della C.I.E. decadono per i seguenti motivi:~~

- ~~a) per incompatibilità nei casi previsti dal Regolamento edilizio;~~
- ~~b) per assenza ingiustificata da almeno tre sedute consecutive.~~

~~La decadenza dichiarata dal Consiglio Comunale.~~

~~I componenti della C.I.E. decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro sessanta giorni dall'esecuzione della deliberazione che dichiara la decadenza e dalla ricezione della lettera di dimissioni.~~

#### ~~PARERI OBBLIGATORI E FACOLTATIVI~~

~~E' obbligatorio, ma non vincolante, il preventivo parere della Commissione Edilizia per l'emanazione dei seguenti atti:~~

- ~~1) concessioni e autorizzazioni edilizio; concessioni cimiteriali per la realizzazione di tombe e monumenti funerari;~~
- ~~2) varianti, annullamenti o revoche delle stesse.~~

~~E' data facoltà al Sindaco (o all'Assessore delegato), alla Giunta ed al Consiglio Comunale ciascuno nell'ambito delle proprie competenze di richiedere pareri alla C.I.E. sulle seguenti ulteriori materie:~~

- ~~1) progetti di opere pubbliche ancorché non soggetti a concessione né ad Autorizzazione;~~
- ~~2) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;~~
- ~~3) convenzioni~~
- ~~4) programmi pluriennali di attuazione;~~
- ~~5) regolamento edilizio e sue modifiche~~

#### ~~VALIDITA' DELLE SEDUTE~~

~~Le riunioni della C.I.E. sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti elettivi della Commissione.~~

#### ~~FORMULAZIONE DEI PARERI E REDAZIONE DEI VERBALI~~

~~La C.I.E. esprime i propri pareri sulla base di adeguata istruttoria esposta dall'Ufficio Comunale competente; i lavori della Commissione sono direttivi dal Presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal componente più anziano di età.~~

~~Qualora la Commissione reputi la documentazione esistente o gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, può decidere a maggioranza dei votanti di sospendere l'espressione del parere stesso rendendosi necessaria l'integrazione degli atti o un supplemento di istruttoria; in tal caso, la commissione deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto.~~

~~Qualora la C.I.E. non raggiunga l'intesa per l'espressione di un parere unitario, il parere stesso sarà formulato in modo articolato, idoneo ad esprimere sinteticamente i diversi convincimenti.~~

~~Delle sedute della Commissione viene redatto verbale a cura del segretario.~~

~~Il verbale redatto su registro o su schede previamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del segretario comunale.~~

~~Il verbale stesso firmato dal segretario estensore e dal Presidente della Commissione e da chi lo sostituisce.~~

~~Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; l'argomento trattato, con esatto riferimento alla relativa pratica ove si tratti di parere puntuale; il parere espresso e la richiesta di integrazioni e supplementi istruttori. Copia del verbale allegata agli atti relativi alla concessione o all'autorizzazione.~~

#### ~~INCOMPATIBILITA' DEI COMPONENTI~~

~~Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti specifici sui quali uno dei suoi componenti abbia interesse di carattere privato, questi deve astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione o al giudizio, allontanandosi dall'aula.~~

~~Dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale.~~

~~Vi è interesse all'argomento quando il componente della C.I.E. abbia partecipato alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di concessione o di autorizzazione; quando sia proprietario o possessore ed usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale, per cui egli tragga concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando abbia appaltato la realizzazione dell'opera; quando sia parente ed affine entro il quarto grado del richiedente.~~

#### ~~AUDIZIONI E SOPRALLUOGHI~~

~~La Commissione con decisione assunta a maggioranza dei votanti ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti su specifiche materie.~~

~~Ha altresì facoltà con le stesse modalità decisionali di convocare, o comunque di sentire, i richiedenti le concessioni e le autorizzazioni, o loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.~~

~~Può altresì chiedere incontri con il Sindaco, gli Assessori componenti, la Giunta comunale.~~

~~Il Presidente della Commissione ha facoltà di eseguire individualmente sopralluoghi, con la presenza di un funzionario del Comune.~~

#### ~~VIII) TRASPARENZA DELL'ATTIVITA' DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ED INDIRIZZI PER L'ATTIVITA' STESSA~~

~~La Commissione Igienico Edilizia, all'atto del suo insediamento, enuncia, in un "documento di indirizzi", i criteri che adotterà nella sua attività consultiva ed in specie nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, anche per quanto concerne la qualità formale e compositiva degli interventi.~~

~~Il documento trasmesso, entro 45 giorni dall'insediamento, al Consiglio Comunale, che ne prevede atto o formula, ove lo ritenga, le sue osservazioni. Il documento di cui al comma 1 può essere integrato o modificato nel corso del mandato.~~

~~Al termine di ogni anno di attività, la Commissione Edilizia redige e trasmette alla Giunta Comunale una relazione sull'attività svolta; nell'ambito della stessa; possono essere formulate proposte e raccomandazioni all'Amministrazione, aventi ad oggetto l'organizzazione comunale nel settore edilizio e urbanistico, il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio; la Relazione altresì trasmessa al Consiglio Comunale.~~

~~Il documento di cui al precedente primo comma enuncia i criteri di valutazione sui seguenti aspetti:~~

~~a) parametri di valutazione ambientale:~~

~~-decoro su spazi pubblici;~~

~~-equilibrio tra gli spazi e i volumi in relazione al costruito;~~

~~-allineamenti;~~

~~-arredo urbano.~~

~~b) parametri di valutazione architettonica:~~

~~=tipologie costruttive ammesse;~~

~~=elementi costruttivi (cornici, balconi, ringhiero, serramenti, etc.);~~

~~=materiali;~~

~~=colori;~~

~~e) metodologie di esame delle domande, anche con riferimento ai tempi di esame ed alla possibilità di discussione di esporti;~~

~~I documenti di cui ai precedenti primo e terzo comma e le relazioni di cui al quarto comma devono essere pubblicati all'albo pretorio e comunicati agli organismi rappresentativi delle organizzazioni interessate (professionisti, imprenditori, sindacati);~~

## **TITOLO V – REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SOMMINISTRAZIONE**

### **Art. 73- NORME RELATIVE ALLA REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO COMMERCIALE**

#### **Ambito di competenza del P.R.G. in materia di attività commerciali al dettaglio – Riferimenti legislativi e disciplinari – Classificazione Commerciale del Comune.**

La presente Variante di P.R.G. - redatta nel rispetto della vigente normativa statale e regionale in materia di attività commerciali al dettaglio (D. Lgs n. 114/98, L.R. n. 28/99) e degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica commerciale regionali (Deliberazioni del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/10/99, 347-42514 del 23/12/2003 e n.59-10831 del 24/03/2006 come risultanti dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n. 191-43016):

- riconosce, nel territorio comunale, le zone di insediamento commerciale;
- stabilisce la ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle diverse zone in cui é suddiviso, ai fini urbanistici, il territorio comunale;
- fissa lo standard ed il relativo fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta al servizio delle strutture di vendita al dettaglio.

La presente Variante costituisce altresì il recepimento dei criteri di sviluppo del commercio assunti con D.C.C. n. 10 del 02/04/2014 ai sensi del disposto di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/1998 e s.m.i. nonché dell'art. 29 della D.G.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. della Regione Piemonte.

Il presente atto recepisce infine i contenuti della D.C.C. n. 11 del 02/04/2014 di definizione dei criteri locali per l'insediamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla L.R. n. 38/2006 e s.m.i. in attuazione della D.G.R. n. 85- 13268 dell'8 febbraio 2010 e s.m.i.

Il territorio comunale di Sciolze è classificato dalla Regione e dalla D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. "Comune minore".

#### **Obiettivi**

L'obiettivo di indirizzo generale e di programmazione urbanistica – nel rispetto delle norme nazionali e regionali – è di:

- favorire la modernizzazione del sistema distributivo al fine del miglioramento della produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
- favorire il mantenimento della presenza del servizio di prossimità – trattandosi di piccolo comune scarsamente servito;
- orientare l'insediamento di esercizi commerciali in aree idonee nel rispetto dei caratteri ambientali promuovendo nel contempo la rivitalizzazione del centro urbano;
- coordinare la programmazione in materia commerciale ed urbanistica ed i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni ed autorizzazioni edilizie ai fini della trasparenza e semplificazione amministrativa.

Gli obiettivi si realizzeranno attraverso il completamento e la riqualificazione della rete degli insediamenti commerciali attuali.

## **Le strutture della concorrenza – definizioni**

Per la definizione delle strutture commerciali occorre fare riferimento agli articoli 5-6-7-8 della DCR n. 191- 43016 del 20 novembre 2012.

### **A – Commercio al dettaglio**

Con commercio al dettaglio in sede fissa si intende la attività svolta da chiunque, professionalmente, acquisti merce in nome e per conto proprio e la rivenda su aree private direttamente al consumatore finale.

### **B – Offerta commerciale**

E' il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale.

Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

- 1 offerta alimentare (settore merceologico alimentare);
- 2 offerta non alimentare o extraalimentare (settore merceologico extraalimentare);
- 3 offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare che di quello extraalimentare).

Ai fini della programmazione della rete distributiva sono escluse le forme speciali di vendita di cui all'art. 4 comma 1, lettera h) del Decreto Legislativo n. 114/1998, mentre risultano assoggettate, per realtà comunali quale Sciozze, le seguenti tipologie di esercizi:

a) esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al precedente punto a) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto b);

d) centro commerciale: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura fisico funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a specifica destinazione commerciale, come meglio precisato nell'art. 6 della D.G.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

La superficie di vendita di un centro commerciale è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Ai soli fini urbanistici, sono equiparate a destinazioni d'uso commerciali al dettaglio le attività artigianali di servizio (quali, ad esempio, lavanderie, attività di parrucchiere, fotografo, etc.), quelle di vendita di servizi (quali, ad esempio, gli sportelli bancari, le agenzie assicurative, turistiche, immobiliari, etc.).

### **C – Tipologia dell'offerta commerciale e classificazione delle strutture distributive**

Gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio – compatibili con le caratteristiche del territorio – ed in funzione della popolazione residente (inferiore alle 10.000 unità), ai sensi dell'art. 4 comma 1, lettere d), e), f) del DPR. 114/1998 e s.m.i. e dell'art. 8 della D.G.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i., sono così classificati:

esercizi di vicinato – con superficie di vendita non superiore a mq 150

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista

b. 1 M-SAM 1 - con superficie di vendita compresa tra mq 151,0 e 250,0;

b. 2 M-SAM 2 - con superficie di vendita compresa tra mq 251,0 e 900,0;

- b. 3 M-SAM 3 - superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500,  
Offerta extra alimentare
- b. 3 M-SE 1 - con superficie di vendita compresa tra mq 151,0 e 400,0;
- b. 4 M-SE 2 - con superficie di vendita compresa tra mq 401,0 e 900,0;
- b. 5 M-SE 3 - superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500;  
Medie strutture di vendita centri commerciali
- b. 5 M-CC –con superficie di vendita compresa tra mq 151,0 e 1.500,0.  
D – Superficie di vendita

La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita – compresa quella occupata da banchi, scaffali, cassa e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita si determina per ogni esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, delimitata da muro ed al netto dei medesimi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia.

Ogni esercizio commerciale corrisponde allo spazio fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato e mai direttamente collegato ad altro spazio destinato a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione – ai sensi del Decreto legislativo n. 114/1998 o autorizzazione commerciale ai sensi della legge 426/1971 – fatte salve le deroghe di legge.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata – in condizioni di sicurezza – nell'immobile in cui avviene la produzione. La medesima superficie di vendita non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti (concessionari auto, mobili, materiali per l'edilizia e similari) può essere limitata alla massima dimensione consentita per gli esercizi di vicinato; la parte eccedente – anche se comunicante – deve essere separata da pareti continue e destinata a magazzino, deposito o superficie espositiva. In tali casi è obbligatoria la sottoscrizione e registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto d'obbligo tra Comune e operatore, integrativo alla comunicazione di cui all'art. 7 del D. Lgs. 114/1998, in cui oltre alla delimitazione della superficie di vendita è precisata la composizione delle categorie merceologiche offerte. La superficie di vendita degli esercizi che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva.

#### E – Superficie espositiva

E' la parte dell'unità immobiliare con destinazione commerciale cui il pubblico accede in sicurezza solo se accompagnato dal personale addetto alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti che non sono immediatamente asportabili. L'area di vendita è separata a mezzo di pareti continue.

#### F – Classificazione delle zone di insediamento commerciale del Comune di Sciolze

Le zone di insediamento commerciale, come definite nell'art. 13 della D.G.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. vengono distinte come segue:



### 1 – Addensamenti commerciali

Costituiti da porzioni di territorio urbano omogenee che raggruppano un insieme di attività commerciali ed assimilabili ubicate in reciproca prossimità, in ambito a scala pedonale in cui il consumatore trova un insieme organizzato di offerta commerciale e di servizi.

### 2 – Localizzazioni commerciali urbane ed urbano periferiche non addensate

Sono zone di insediamento commerciale urbane o urbano periferiche – esistenti o potenziali – non costituenti addensamento commerciale.

Sulla base delle scelte prefigurate nella D.C.C. n. 10 del 02.04.2014 (Criteri Commerciali) all'interno del territorio comunale è stata individuata e perimetrata nel P.R.G. con apposito tratto (cfr. tavole 1 COM e 2 COM "Zone di Insediamento Commerciale" in scala 1:5000 e 1:1000) la seguente zona di insediamento commerciale secondo la definizione del testo coordinato dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i.:

#### Addensamento storico rilevante A1

È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (piazza principale, piazza del mercato, chiesa, municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'art. 41 della L.R. 3/2013.

Tale addensamento comprende l'intero centro storico comunale oltre alla porzione di abitato posta a Sud Ovest del medesimo e delimitata dalla Strada Marentino come si evince dalle tavole 1 COM e 2 COM.

Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel Comune di Sciolze non vengono individuate Localizzazioni Commerciali. Tuttavia l'Amministrazione comunale, avvalendosi del disposto di cui al comma 3 dell'art. 14 della D.G.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. si riserva di procedere alla puntuale identificazione di localizzazioni urbane non addensate L1 in sede di esame di istanze autorizzatorie, purché le aree interessate, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso, previste nei vigenti strumenti di pianificazione locale, non abbiano le caratteristiche per essere classificate A.1, nonché siano totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato e rispettino integralmente i seguenti parametri:

- dimensione massima della localizzazione: mq. 15.000,
- siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 500 da un nucleo residenziale -
- al cui interno si rilevi la presenza di almeno 400 residenti;
- tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500.

Gli esercizi di vicinato - con superficie di vendita non superiore a 150 mq. - sono insediabili, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano regolatore, in tutte le Zone di P.R.G., in cui siano ammesse le destinazioni "Attività commerciali" e "Commercio al dettaglio in sede fissa", purché l'insediamento di nuovi esercizi e la trasformazione di quelli esistenti rispetti gli eventuali valori storico-ambientali degli edifici e delle aree interessati.

## Regolamentazione dello sviluppo della rete distributiva

### A – Sviluppo e concorrenza

L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi di cui all'art. 41 della Costituzione e della Legge n. 287/1990.

La realizzazione di tipologie distributive rispondenti ai requisiti di cui alla presente norma è considerata socialmente utile e funzionale all'obiettivo di promozione della concorrenza.

Il contrasto con l'utilità sociale viene determinato valutando le esternalità negative ed altri analoghi effetti indotti quali: grave intralcio al sistema del traffico, inquinamento ambientale nelle aree residenziali (rumore e qualità dell'aria), effetti restrittivi della concorrenza nell'area di programmazione commerciale oltre a tutti quelli definiti con deliberazione della Giunta regionale.

Ai sensi dell'art. 24 comma a) del testo coordinato dell'allegato A alla DCR n. 563-13414/1999 e s.m.i. in tutte le aree di PRG non perimetrale da addensamenti o localizzazioni, ma dotate di urbanizzazione primaria, è consentito l'insediamento di attività commerciali di vicinato fino alla superficie massima di vendita di mq. 150,0. Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato, e le attività terziarie di servizio alla persona.

All'interno degli addensamenti e delle Localizzazioni riconosciute nella presente variante ed individuate negli elaborati cartografici, nel rispetto degli articoli 23, 24, 25 e 26 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414/1999 e s.m.i., e dei vincoli urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione del PRG e fatte salve più precise prescrizioni, sono consentiti insediamenti commerciali, con limiti dimensionali superiori agli esercizi di vicinato sulla base della sotto riportata tabella di compatibilità territoriale:

TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI			
TABELLA DELLA COMPATIBILITÀ TERRITORIALE – COMUNE DI SCIOLZE			
Tipologia delle strutture distributive	Superficie vendita mq	Addensamenti	Localizzazioni
		A.1	L.1
VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M SAM 1	151 – 250	SI	SI
M SAM 2	251 - 900	SI	SI
M SAM 3	901-1500	NO	SI
M-SE 1	151 - 400	SI	SI
M-SE 2	401 - 900	SI	SI
M-SE 3	901-1500	NO	SI
M CC	151 – 1.500	SI	SI

Nelle zone di sviluppo commerciale riconosciute o rese riconoscibili dalla presente variante al PRG, per gli interventi che prevedono insediamenti commerciali di nuovo impianto complessivamente superiori a mq 900,0 di vendita o mq 1.500,0 di SLP, il rilascio del permesso di costruire ed il rilascio delle autorizzazioni commerciali sono subordinate alla approvazione di Strumento Urbanistico esecutivo

## B – Individuazione dei beni culturali ed ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati dal Comune ai sensi dell'art. 41 della Legge regionale n. 3/2013, dell'art. 23 della DCR 563-13414, del Decreto Legislativo n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

Il comune individua nel PRG vigente tra tali beni anche parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi etc aventi valore storico artistico ubicati nell'ambito degli addensamenti commerciali A.1, al fine di evitarne lo snaturamento e l'allontanamento in accordo con le prescrizioni del D. Lgs. 114/1998.

Il regolamento di polizia locale ed il regolamento edilizio stabiliscono le norme per la limitazione dell'esercizio delle attività commerciali in prossimità di beni culturali ed ambientali, e nelle parti di pregio degli addensamenti commerciali, previa motivazione che per modalità di esercizio e fruizione creano danno al valore storico-ambientale della zona considerata.

## C – Criteri di incompatibilità ambientale

Ai fini della tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, dell'arredo urbano del centro storico e delle zone di particolare interesse artistico si definiscono i criteri di incompatibilità:

### Addensamento A.1

A tutela della qualità ambientale dell'Addensamento A.1 che comprende il centro storico comunale non potranno essere accolte domande di autorizzazione e/o comunicazione ai sensi del D. Lgs. 114/1998 per l'insediamento di attività commerciali destinate alla vendita delle categorie merceologiche sotto elencate o ad esse assimilabili:

- materiali metallici e rottami di ogni genere;
- combustibili solidi, liquidi, gas in bombole, olii, grassi e lubrificanti;
- materiali edili, legnami, articoli idrotermosanitari;
- macchinari ed attrezzature per l'industria, l'agricoltura e l'artigianato;
- auto, moto, ricambi e accessori con superficie di vendita > mq 150,0;
- ferramenta, colorificio con superficie di vendita > mq 150,0;
- sexy shop;
- distributori di carburanti;
- articoli funerari.

Sono altresì incompatibili nell'ambito dell'addensamento A.1 le seguenti attività:

- attività produttive nei settori della carpenteria, della meccanica e del settore elettrico;
- attività artigianali quali meccanico, carrozziere, fabbro etc.
- fatte salve le attività preesistenti.

## D – Condizioni particolari di insediamento commerciale

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso nell'Addensamento storico rilevante A1, anche di medie strutture di vendita, secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici

utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani) purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

Analogamente è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, essendo pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

#### E – Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali ed altre attività

Ai sensi dell'art. 21 comma 1.3) della L.U.R., nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, comma 1.1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento.

Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, comma 3.g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.

Ai sensi dell'articolo 39 della L.R. 3/2013, e dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto comma precedente, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella che segue; la restante quota può essere reperita in aree private.

<b>TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO</b>		
<b>PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO</b>		
Tipologia delle strutture distributive	Superficie di vendita mq (S)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM 2 <sup>1</sup>	400 - 900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1500	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SE 2-3	401 - 900	$N = 0,045 \times S$
M-CC	151 - 1500	$NCC = N + N' 2$

In deroga al principio generale sopra indicato, per tutti gli esercizi di vicinato e le medie strutture (compresi i centri commerciali), la cui dimensione sia conforme alla

<sup>1</sup> Si prendono in considerazione le superfici di vendita eccedenti i mq. 400,0.

<sup>2</sup> N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

$N' = 0,12 \times S'$ , dove  $S'$  è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

tabella di compatibilità territoriale, ubicati nell' addensamento A.1, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti di parcheggio previsto dalla sopra esposta tabella, ai sensi di quanto disposto dal comma 5 dell'art. 25 della D.G.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio per il fabbisogno è pari a:

- a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 39 della L.R. 3/2013, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

Ai fini degli standards, sono computabili, oltre alle superfici esistenti o delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, nelle proporzioni definite dal PRG o dai suoi strumenti di attuazione.

La dotazione di standard pubblici di cui all'art. 21 comma 1.3) nell'ambito del solo Centro Storico individuato dal P.R.G.C. - qualora sia impossibile il reperimento - è monetizzabile secondo le modalità ed i criteri stabiliti dalla Giunta Comunale.

#### F – Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità

Il Comune disciplina con apposito regolamento gli orari di carico e scarico delle merci nell'addensamento A.1 al fine di limitarle alle ore di minore traffico e ridurre l'inquinamento acustico.

#### G – Autorizzazioni commerciali e permesso di costruire

Le concessioni ed i permessi a costruire relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto dei disposti della L.R. 3/2013, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali a seguito dell'avvenuta approvazione dell'adeguamento del PRG.

### Art. 74- PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE

L'insediamento di nuove attività così come l'ampliamento della superficie o il trasferimento di esercizi somministrazione di cui alla L.R. n. 38/06 e s.m.i., avviene nel rispetto di quanto previsto nella D.G.R. n. 85-13268/2010 s.m.i., nonché nella D.C.C. n. 10 del 02.04.2014 di recepimento di tale provvedimento regionale, di cui si richiamano le prescrizioni essenziali ai fini delle presenti norme urbanistiche:

#### **Definizione delle caratteristiche degli esercizi**

A - Definizione di superficie degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

La “superficie di somministrazione” ai sensi della DGR 85-13268 del 08/02/2010 s.m.i. è l’area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi e simili, e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta - posta all’esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all’esercizio stesso (dehors).

Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata ai magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

La superficie di somministrazione degli esercizi si determina nell’ambito dell’area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi e dell’area esterna (coperta o scoperta) appositamente destinata al servizio dei consumatori, variamente delimitata da appositi elementi fissi o rimovibili.

Ogni esercizio di somministrazione corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di somministrazione, comprensivo delle aree esterne (coperte o scoperte) variamente delimitate da appositi elementi ed appositamente destinate al servizio al consumatore.

Ad ogni esercizio di somministrazione, così come sopra definito, corrisponde una sola autorizzazione o S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) ai sensi della L.R. n. 38/2006 e s.m.i.

#### B - Le zone di insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

Le zone attuali e potenziali di insediamento degli esercizi di somministrazione sono ubicate e possono essere individuate unicamente su aree aventi destinazione o compatibilità urbanistica con la funzione “commercio al dettaglio e preferibilmente:

- Nell’ambito delle zone di sviluppo commerciale riconosciute o riconoscibili ai sensi di quanto previsto nella D.C.C. n. 10 del 02.04.2014 cioè

##### Addensamento storico rilevante A1

È l’ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (piazza principale, piazza del mercato, chiesa, municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell’area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall’art. 41 della L.R. 3/2013 e s.m.i.

Tale addensamento comprende l’intero centro storico comunale oltre alla porzione Sud Ovest di abitato delimitata dalla Strada Marentino come delimitate sulle allegate Tavole 1 COM e 2 COM.

Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 riconoscibili dall’Amministrazione.

Aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell’ambito del centro abitato.

Non vengono espressamente individuati specifici ambiti, tuttavia l’Amministrazione comunale, avvalendosi del disposto di cui al comma 2, lettera a) punto 3. dell’art. 14 della D.G.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. si riserva di procedere alla puntuale identificazione di localizzazioni urbane non addensate L1 in sede di esame di istanze autorizzatorie, purché le aree interessate, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d’uso, previste nei vigenti strumenti di



pianificazione locale, non abbiano le caratteristiche per essere classificate A.1, nonché siano totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato e rispettino integralmente i seguenti parametri:

- dimensione massima della localizzazione: mq. 15.000,
- siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 500 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 400 abitanti,
- tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500.

con l'obiettivo di favorire l'integrazione delle funzioni di servizio al consumatore e l'equilibrato sviluppo della rete;

In tutte le altre zone del territorio comunale purché su aree aventi compatibilità urbanistica con il commercio al dettaglio.

La destinazione d'uso commercio al dettaglio abilita alla realizzazione di esercizi di somministrazione solo nei casi in cui siano rispettate le norme degli artt. 7, 8, 9, 10 e 11 della D.G.R. 85-13268 del 08/02/2010 e s.m.i., delle NTA del P.R.G.C. e della presente Variante, nonché le norme igienico sanitarie e di sicurezza pubblica previste dalle normative specifiche vigenti.

C - Fabbisogno di parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

Il comune nella definizione dei criteri si attiene alle presenti norme, all'art. 25, c. 1, 2, 2 bis e 4 della DCR. 563-13414/99 s.m.i. e all'art. 39 c. 1 sub 3) della L.R. 3/2013.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", così come precedentemente definita, degli esercizi di somministrazione, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni, e ai fini del rilascio dei permessi a costruire e deve essere dimostrato nei casi di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all'art. 12 c. 1 e 2 della L.R. 38/06 e di SCIA in materia edilizia. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2 della L.R. n. 56/1977 s.m.i., e dell'art. 25, c. 1 e 2 della DCR n. 563-13414/99 s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, ... nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959, n. 393).

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione è calcolato secondo i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1 – L1</b>
$S < 25$	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 39 della L.R. 3/2013
$25 \leq S < 50$	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
$50 \leq S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S \geq 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NELLE <b>AREE URBANE ESTERNE</b> AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 –L1
--	---

$S < 35$	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 39 della L.R. 3/2013
$35 \leq S < 50$	$N = 1 + 0,8 * (S - 35)$
$50 \leq S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
$S \geq 100$	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

Ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata - coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non è soggetta a permesso a costruire, non è computata.

Nel caso di ampliamento della superficie di somministrazione il fabbisogno di parcheggi è calcolato sulla nuova superficie riparametrata alla differenza con quella esistente in precedenza secondo le seguenti modalità:

Calcolo del fabbisogno di parcheggi (N) sulla superficie totale in base a quanto previsto nelle tabelle sopra riportate, dove S è uguale alla superficie originaria + quella in ampliamento;

Riparametrizzazione del numero di posti parcheggio in base alla seguente formula:

Fabbisogno  $X = N \times \frac{\text{superficie in ampliamento}}{\text{Superficie totale}}$

Le cifre decimali vanno arrotondate per eccesso o per difetto a seconda che la prima cifra decimale sia superiore o inferiore a 5.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Per gli esercizi di somministrazione ubicati nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico individuata dal P.R.G.C., il fabbisogno dei posti parcheggio è monetizzabile contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica, dedicati alla zona di insediamento, sulla base dei valori definiti dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento. In ogni caso il limite massimo della monetizzazione agli effetti del fabbisogno di parcheggi è stabilito nel valore di tre posti parcheggio.

D – Regolamento delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità.

Il comune nei propri criteri, così come previsto dall'art. 26 della DCR n. 563-13414/99 s.m.i., disciplina e regola l'orario di carico e scarico delle merci anche per gli esercizi di somministrazione negli addensamenti commerciali A1 e nelle localizzazioni L 1, concentrandolo nelle ore di minor traffico evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Le autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione e le SCIA per i casi previsti dall'art. 12 c.1 e 2 della L.R. 38/06 s.m.i. e dall'art 12 c. 8 D.G.R n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 sono subordinate a valutazione di impatto sulla viabilità quando la superficie di somministrazione è superiore a mq 80 o quando si determina un aumento della superficie di somministrazione superiore a 80 mq.

Sono sottoposte alla medesima valutazione i trasferimenti di sede di esercizi di somministrazione al di fuori dell'Addensamento/Localizzazione di provenienza, quando

la superficie di somministrazione è superiore a mq 80 o quando si determina un aumento della superficie di somministrazione superiore di 80 mq.

La valutazione di impatto sulla viabilità è esclusa per tutti gli esercizi di somministrazione ubicati nell'Addensamento A1.

Lo studio di impatto sulla viabilità, sottoscritto da professionista abilitato, deve essere realizzato in conformità con il disposto dei commi 4, 6, 7 e 8 dell'art. 9 nonché del comma 4 lettera b) 3 dell'art. 10 della D.G.R n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010.

Nel caso sia obbligatorio presentare lo studio di impatto sulla viabilità, le soluzioni progettuali che rendono ammissibili l'insediamento devono essere concertate con il comune, oppure con la provincia limitatamente agli esercizi di somministrazione ubicati su viabilità provinciale e regionale.

Le soluzioni progettuali concertate devono essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

La realizzazione delle opere oggetto di convenzione o di atto d'impegno unilaterale d'obbligo è propedeutica all'apertura al pubblico dell'esercizio di somministrazione.

Lo studio di impatto sulla viabilità dovrà essere effettuato nell'arco medio giornaliero di apertura previsto per l'esercizio di somministrazione, sarà pertanto onere del richiedente individuare la fascia oraria prevista per l'apertura dell'esercizio rispetto alla quale effettuare i rilievi ed il calcolo del valore medio dell'afflusso.

Il comune si riserva di richiedere ulteriori approfondimenti nel caso emergano particolari esigenze conoscitive rispetto a specifiche problematiche puntuali, inerenti la singola istanza autorizzatoria o la singola SCIA.

Lo studio di impatto sulla viabilità deve comprendere la verifica funzionale dei nodi e degli assi stradali interessati dal maggior afflusso di traffico, in modo che sia garantita un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete viaria interessata. In particolare devono essere considerati:

a) il movimento indotto dalle vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario nelle ore di maggior afflusso, pari al valore ottenuto raddoppiando il fabbisogno dei posti parcheggio complessivo calcolato in conformità alle precedenti tabelle;

b) Il traffico ordinario, assumendo il maggior valore su base oraria stimato nell'arco temporale giornaliero e settimanale, e il maggior valore rilevato nelle stesse fasce orarie nell'arco di quattro settimane continuative. Al traffico ordinario si deve aggiungere il traffico presumibilmente generato dalle attività commerciali in sede fissa, artigianali di produzione e di servizio, commerciali all'ingrosso e commerciali su area pubblica, produttive, in progetto o esistenti, servite dalla stessa viabilità della zona di insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;

c) la viabilità perimetrale esterna al parcheggio dedicato, laddove previsto, l'organizzazione e la portata degli accessi; l'organizzazione interna dell'area destinata a parcheggio dedicato; in ogni caso devono essere considerate il dimensionamento e la dislocazione delle aree destinate al carico e scarico merci.

I livelli di servizio sono definiti all'art. 26 c.3 quater della n. DCR 563-13414/99 s.m.i.

E - Regolamentazione degli aspetti territoriali, ambientali, paesaggistici e progettuali.

Le verifiche e le valutazioni degli aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali non devono rappresentare un ostacolo alla modernizzazione della rete degli esercizi di somministrazione, bensì contribuire a renderla possibile in un contesto di tutela della qualità della vita, sotto il profilo economico, ambientale, territoriale e di sicurezza. A tale fine deve essere dimostrata la sintonia dell'insediamento considerato con gli obiettivi della L.R. 38/06 e con quelli del presente atto. In particolare si deve:

- a. migliorare il servizio reso al consumatore;
- b. migliorare la qualità degli esercizi di somministrazione;
- c. rispettare le condizioni di libera concorrenza;
- d. evitare l'impatto traumatico sull'ambiente e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo;
- e. contribuire alla libera fruizione del servizio reso dagli esercizi di somministrazione in condizioni di sicurezza da parte dei cittadini;
- f. migliorare la qualità progettuale degli interventi allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale, paesaggistico e territoriale.

Le autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione, le SCIA per i casi previsti dall'art. 12 c. 1 e 2 della L.R. 38/06 e del successivo art. 12 c. 8, i permessi a costruire e le SCIA in materia edilizia, sono subordinate alle verifiche degli aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali previste dalla vigente normativa.

Le componenti ambientali e paesaggistiche da esaminare e valutare sono:

- a. CLIMA ACUSTICO: Dimostrazione del rispetto dei requisiti richiesti dalle normative vigenti relativamente a:
  - a.1. macchinari e/o impianti rumorosi installati nell'esercizio di somministrazione (es. condizionatori d'aria, impianti frigoriferi, strumenti di amplificazione sonora per intrattenimenti musicali di varia natura permanenti o saltuari, ecc.) ai sensi dell'art. 8 della L. n. 447 del 26.10.1995 e dell'art. 10 della L.R. n. 52 del 20.10.2000;
  - a.2. traffico indotto dall'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande calcolato secondo quanto stabilito dal precedente art. 9;
  - a.3. potenziale incremento dell'effetto di rumorosità diffusa e concentrata sui "ricettori sensibili" posti nelle vicinanze dell'esercizio di somministrazione, da calcolare in funzione delle caratteristiche funzionali dell'esercizio, dall'orario di apertura al pubblico e dalla presenza di aree esterne adibite a superficie di somministrazione. Il calcolo è effettuato sulla base dei dati rilevati per un arco temporale congruo in esercizi di somministrazione di alimenti e bevande esistenti aventi le stesse caratteristiche funzionali, analoga ubicazione e analoghi orari di apertura al pubblico.
- b. ATMOSFERA: dimostrazione che sono rispettati i requisiti richiesti dal c.d. "Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento" (D.C.R. 98/1247 del 11.01.2007 - Attuazione della legge regionale 7 aprile 2000, n. 43, Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ai sensi degli articoli 8 e 9 decreto legislativo 4 agosto 1999, n. 351, Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento) con riferimento alla SCHEDA 5N per le nuove costruzioni e alla SCHEDA 5E per quelle esistenti; dal D.P.R. n. 59 del 02.04.2009 - Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia. (09G0068); dal DPR... 152 del

03.04.2006 "norme in materia ambientale" (parte V – norme per la tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera, art. 272 c. 1 e 2), dal D.P.R. del 25 luglio 1991 - modifiche dell'atto di indirizzo e coordinamento in materia di emissioni poco significative e di attività a ridotto inquinamento atmosferico emanato con D.P.C.M. in data 21 luglio 1989, relativamente a:

- b.1. gli impianti di climatizzazione invernale ed estiva degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- b.2. gli impianti di smaltimento dei fumi
- b.3. gli effetti indotti del traffico generato non soggetti dall'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, calcolato secondo quanto stabilito in precedenza.

- c. PAESAGGIO: qualora l'esercizio di somministrazione venga ad insediarsi in contesti paesaggistici di particolare pregio, sottoposti a vincolo paesistico - ambientale o storico - architettonico, dimostrazione asseverata che sono state rispettate le norme del DPR. n. 42 del 22 gennaio 2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137; in particolare dovrà essere elaborata la scheda semplificata di cui all'all. 1/2 e 1/3 del citato DPR. 137/2002.

Le componenti progettuali da esaminare sono:

- a.1 SICUREZZA DEGLI IMPIANTI - PREVENZIONE INCENDI: dimostrazione asseverata che sono rispettati i requisiti dell'art. 1 del D.M. 22/01/2008, n. 37 per gli impianti previsti nell'esercizio di somministrazione, nonché, dimostrazione asseverata che sono rispettate le prescrizioni, per i casi previsti, della legge n. 966/1965, del D.M. 16/2/82, del D.P.R. 37/98, della Circolare Ministero dell'Interno 11/12/85, n. 36 e del D.M. 19/08/96 in relazione alla prevenzione incendi dei locali adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande.
- a.2 RIFIUTI: dimostrazione asseverata, corredata da idonea planimetria e prospetto principale dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, riportante indicazione chiara ed in scala adeguata, dell'area da destinarsi alla raccolta dei rifiuti, le dimensioni ed i percorsi per l'evacuazione dei rifiuti evitando la sovrapposizione dei percorsi di ingresso degli alimenti e di uscita dei rifiuti nel/dal locale; laddove l'amministrazione comunale ha previsto la raccolta differenziata, dimostrazione asseverata corredata da idonea planimetria indicante quali cassonetti differenziati sono disposti nell'area e quali accorgimenti tecnici, ritenuti utili, come la raccolta del percolato, aspirazione fumi maleodoranti, ecc., sono adottati
- a.3 BARRIERE ARCHITETTONICHE: dimostrazione asseverata corredata da planimetrie e sezioni attestanti l'assenza di barriere architettoniche che impediscono o rendono difficoltosa la fruizione dell'esercizio di somministrazione da parte dei diversamente abili in ottemperanza alla Legge 13/89, fatto salvo quanto diversamente previsto dai Regolamenti comunali.

Le mitigazioni e le soluzioni progettuali individuate come ottimali per il rispetto dei limiti e delle prescrizioni di cui ai commi precedenti e che rendono ammissibile l'intervento sono dettagliate nel progetto municipale per ciascuna componente ambientale e paesaggistica e costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del permesso a costruire, e per i casi di SCIA di cui



all'art. 12 c. 1 e 2 della L.R. 38/06 e del successivo art. 12 c. 8, costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività.

#### F - Prescrizioni particolari

Fatto salvo il generale obbligo di rispetto di tutte le norme di cui al quadro giuridico normativo che regolano gli esercizi di somministrazione, in particolare per quanto attiene la tutela della salute e sicurezza pubblica, al fine di perseguire il generale obiettivo di un'armonica ed equilibrata vitalità dei propri territori e con specifico riferimento ai valori sociali dei cittadini nel lavoro, nel riposo, nel tempo libero e nella libera fruibilità degli spazi pubblici, il comune può inibire il rilascio delle autorizzazioni e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, o prevedere limitazioni all'esercizio, con l'obbligo di motivare il pubblico interesse perseguito.

Per le caratteristiche dell'addensamento A 1 è consentito installare elementi mobili o fissi, posti in modo funzionale sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù di uso pubblico, per il ristoro all'aperto (dehors) purché non abbiano ricadute negative sull'accessibilità veicolare della zona.

L'Amministrazione Comunale si riserva di provvedere con eventuali successivi provvedimenti di Giunta, nel rispetto di quanto previsto dal comma 1 dell'art. 11 della D.G.R. regionale n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010, per inibire temporalmente il rilascio delle autorizzazioni e le SCIA di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o prevedere limitazioni, al fine di perseguire il generale obiettivo di un'armonica ed equilibrata vitalità dei propri territori e con specifico riferimento ai valori sociali dei cittadini nel lavoro, nel riposo, nel tempo libero e nella libera fruibilità degli spazi pubblici.

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso nell'Addensamento A1, di esercizi di somministrazione potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, eventuali piani interrati e primi piani) purché in possesso di tutti i requisiti igienico sanitari necessari, adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività non risulti molesto per le eventuali unità abitative o altre attività contigue.

Analogamente è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante. Il buon esito della richiesta è subordinato alla sottoscrizione di accordo con le proprietà confinanti ed in subordine alla valutazione della Commissione Igienico Edilizia.

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, essendo pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

#### G - Regolamentazione per il rilascio delle autorizzazioni

Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di somministrazione sono consentite ai sensi dell'art. 9 della L.R. 38/06, a chi è in possesso dei requisiti soggettivi previsti dagli artt. 4 e 5 della legge medesima e nel

rispetto dei vincoli posti a tutela dell'ambiente, del territorio, dei beni culturali/storico-artistici e paesaggistici, della sicurezza pubblica e di igienicità e salubrità dei luoghi.

Le nuove aperture ed i trasferimenti di sede degli esercizi di somministrazione, al di fuori della zona di sviluppo commerciale su cui insistono, sono soggette ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto:

- a. delle disposizioni igienico-sanitarie previste dalla specifica normativa vigente;
- b. delle norme di pubblica sicurezza previste dal Reg. TULPS – D.M. 17 Dicembre 1992, n. 564,
- c. delle disposizioni degli artt. 6, 7, 8, 9, 10 e 11 della DGR 85-13268/2010 s.m.i., nonché nella D.C.C. n. 10 del 02.04.2014 di recepimento di tale provvedimento regionale, nonché delle norme previste nelle NTA del P.R.G.C. e della presente Variante.

I trasferimenti di sede degli esercizi di somministrazione nell'ambito del medesimo addensamento commerciale e localizzazione commerciale sono soggetti ad autorizzazione rilasciata nel rispetto delle norme di cui al precedente comma con esclusione del rispetto delle disposizioni relative al fabbisogno dei parcheggi. Ed alle verifiche di impatto sulla viabilità di cui alle precedenti lettere D ed E della presente Variante.

Le variazioni della superficie di somministrazione sono soggette a SCIA ai sensi dell'art. 12 c. 1 e 2 della DGR 85-13268/2010 s.m.i. Nella SCIA l'interessato dichiara di essere in possesso dei requisiti soggettivi di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 38/06 s.m.i e di rispettare le prescrizioni dei punti a), b) e c) precedenti.

H - Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese

Il comune, oltre a quanto previsto in generale nel presente atto, al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione della rete degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande integrandola alla rete del commercio in sede fissa e su area pubblica, anche con riferimento al contributo che fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana.

Il comune nella definizione dei progetti si attiene alle norme di cui all'art. 19 della DCR n. 563-13414/99 s.m.i.

I - Attività di controllo e casi di revoca dell'autorizzazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'autorizzazione é revocata nei casi previsti dall'art. 16 della L.R. n. 38/2006.

Nel caso di attività di somministrazione di alimenti e bevande soggette a SCIA, invece della revoca dell'autorizzazione, è disposto il divieto di prosecuzione dell'attività.

La revoca dell'autorizzazione, il divieto di prosecuzione dell'attività nei casi soggetti a SCIA, sono disposti inoltre per motivi di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 16 comma 1 sub j) della L.R. n. 38/06, qualora non siano rispettate al momento dell'attivazione e

nel corso dell'attività dell'esercizio di somministrazione, le norme del presente provvedimento.

4. Fatto salvo quanto previsto in via generale all'art. 25 della L.R. n. 38/2006, il comune esercita una costante attività di controllo sulla veridicità delle SCIA e sul permanere di tutti i presupposti delle autorizzazioni, nonché il controllo delle dichiarazioni asseverate nei casi previsti.

#### L - Norme sostitutive, transitorie e finali

Le autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione, nel rispetto delle presenti norme, delle norme di pubblica sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti, sono rilasciate nel rispetto dei tempi e delle modalità previste dalla L.R. n. 38/06 e dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), successive modifiche ed integrazioni e della legge regionale 4 luglio 2005, n. 7 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

I permessi di costruire eventualmente necessari per la realizzazione, modificazione del luogo entro cui l'esercizio di somministrazione opera, sono possibilmente contestuali al rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione e delle SCIA per i casi previsti, nel rispetto delle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, delle presenti norme, nonché di tutte le norme obbligatorie vigenti ai fini del loro rilascio.

I casi non espressamente previsti dalla presente normativa sono ricondotti in sede di valutazione per analogia alle fattispecie normate dal presente provvedimento.

# **REGIONE PIEMONTE CITTA' METROPOLITANA TORINESE**



## **COMUNE DI SCIOLZE**

### **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**TABELLE DI SINTESI  
PARTI MODIFICATE**

