

**CITTA'**



**DI BRA**

**PROVINCIA DI CUNEO**

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56

# **NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **APPROVATO CON D.G.R. n. 27-7294 del 24/03/2014**

Progetto preliminare: delibera del C.C. n. 43 del 21/04/2009

Progetto preliminare modificato: delibera del C.C. n. 95 del 13/12/2010

Progetto definitivo: delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011

Documento modificato a seguito delle osservazioni regionali: delibera del C.C. n. 34 del 27/06/2013

Documento adeguato alle modifiche ex officio della Regione Piemonte con D.G.R. n. 27-7294 del 24/03/2014



Progetto

con

Il Sindaco

Il Segretario generale

Il Responsabile del Procedimento

Studio Mellano Associati

prof. arch. Carlo Alberto Barbieri

arch. Giuseppe Carita'

arch. paes. Ennio Matassi

dott.ssa Bruna Sibile

dott. Claudio Chianese

arch. Benvenuta Reinero

Data dell'elaborato:

TITOLO ELABORATO:

NUMERO ELABORATO:

**Norme Tecniche di Attuazione:  
Prescrizioni generali**

**P3.1**

**INDICE****TITOLO I - NORME GENERALI.....1**

Art. 1	Obiettivi e criteri informatori del Piano .....	1
Art. 2	Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale.....	1
Art. 3	Utilizzazione e valore degli Elaborati di P.R.G.C. .....	4
Art. 4	Parametri ed indici urbanistici, definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C. e riferimenti ai Regolamenti vigenti. ....	5
Art. 5	Parametri quantitativi di trasformazione, dotazione minima di parcheggi privati.....	9
Art. 6	Attuazione del Piano Regolatore Generale, applicazione dei criteri perequativi, edilizia residenziale sociale, struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.) ed equiparati pubblici esercizi (D.G.R. 8/02/2010, n° 85-13268) .....	9

**TITOLO II - CLASSIFICAZIONI DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO.....14**

Art. 7	Destinazioni d'uso e loro mutamenti .....	14
Art. 8	Destinazione residenziale ( r ).....	15
Art. 9	Destinazione produttiva ( p ).....	15
Art. 10	Destinazione commerciale ( c ).....	16
Art. 11	Destinazioni direzionali ( d ) e turistico-ricettive e di servizio ( tr ) .....	17
Art. 12	Destinazioni agricole ( a ) .....	18

**TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO .....20**

Art. 13	Riferimenti legislativi .....	20
Art. 14	Manutenzione ordinaria (MO) .....	21
Art. 15	Manutenzione straordinaria (MS) .....	21
Art. 16	Restauro e risanamento conservativo (RT, RS) .....	22
Art. 17	Ristrutturazione edilizia (RE) .....	24
Art. 18	Nuova costruzione .....	25
Art. 18bis	- Nuova Costruzione per Ampliamento edilizio (AE).....	25
Art. 19	Nuova Costruzione per Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE).....	26
Art. 20	Nuova Costruzione per Completamento (CO).....	26
Art. 21	Nuova Costruzione per Nuovo impianto (NI).....	27
Art. 22	Ristrutturazione urbanistica (RU) .....	27

**TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE – PRESCRIZIONI.....28**

Art. 23	Suddivisione in zone e in aree urbanistiche .....	28
Art. 24	Classificazione delle zone urbanistiche .....	28
Art. 25	Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento .....	30
Art. 26	Prescrizioni per le aree degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali (I.U.A.) – zone :S1, S2, S3 (Capoluogo) .....	31

Art. 27	Prescrizioni per le aree degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali (I.U.A.) – zone : S4, S5, S6 (frazione Pollenzo).....	38
Art. 28	Aree residenziali ad edificazione consolidata: prescrizione per le aree ricadenti nell'Ambito di corona dell'I.U.A. del Capoluogo – limiti di intervento alle zone residenziali consolidate T1, T3, T4, T5/c. ....	42
Art. 29	Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata – T1, T2, T3, T4 .....	43
Art. 30	Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata – T5/p, T5/c, T6/p, T6/c	46
Art. 31	Prescrizioni per le aree residenziali nelle frazioni di Bandito e Riva: tessuto urbano di origine rurale – T7.....	49
Art. 32	Ambiti collinari <u>a edificazione rada e diffusa (o di “transizione”)</u> . Prescrizioni per le aree destinate a verde privato con residenza – Vpr e: aree ed edifici costituenti complesso ambientale – Vpr/ca .....	52
Art. 33	Prescrizioni per le aree residenziali di completamento – T5-co, T6-co.....	54
Art. 34	Prescrizioni per le aree residenziali di nuovo impianto – T4-ni, T5-ni, T6-ni .....	60
Art. 35	Prescrizioni per le aree di riqualificazione: con finalità preminentemente residenziale – TR e con finalità preminentemente terziaria – TT .....	63
Art. 36	Prescrizioni per le aree di ricomposizione urbanistica – RIU.....	66
Art. 37	Prescrizioni per le aree destinate a verde privato -Vp .....	67
Art. 38	Prescrizioni per le aree di rinaturalazione -Ari.....	68
Art. 39	Prescrizioni per le aree destinate ad attività artigianali – BM, DM.....	70
Art. 40	Prescrizioni per le aree destinate ad attività produttive: BI, DI, BI/b, <u>BI/f</u> .....	73
Art. 41	Prescrizioni per le aree destinate ad attività terziarie e commerciali: BC, DC .....	78
Art. 42	Prescrizioni per le aree destinate a verde privato vincolato – Vpv .....	80
Art. 43	Prescrizioni per le aree destinate alla distribuzione di carburanti – IC.....	81
Art. 44	Prescrizioni per le aree destinate ad attività estrattive – ED/c) .....	83
Art. 45	Prescrizioni per le aree destinate ad ospitare attrezzatura e residenza comunitaria – A.R.C., a.d.i.....	84
Art. 46	Prescrizioni per le aree destinate ad attività di interesse collettivo – AIC/c, AIC/e, AIC/f , AIC/s. .....	85
Art. 47	Prescrizioni per le aree destinate ad attività di interesse generale – AIG/m, AIG/st e AIG/u.....	87
Art. 48	Prescrizioni per le aree per servizi di livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone) .....	88
Art. 49	Prescrizioni per le aree per servizi di livello generale (art. 22 L.R. 56/77) – F (FE, FP e relative sottozone) .....	91
Art. 50	Prescrizioni per i paesaggi agrari – EE, EE/tu, EE/or, EE/cs, EE/ia, EE/p .....	94

## **TITOLO V - NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI .....111**

Art. 51	Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors a edifici residenziali.....	111
Art. 52	Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni), risparmio energetico, idrico ed insediamenti APEA .....	113

<b>TITOLO VI - RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI .....</b>	<b>116</b>
Art. 53 Individuazione, classificazione e tutela .....	116
Art. 54 Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario .....	116
Art. 55 Aree di interesse paesaggistico-ambientale .....	118
Art. 56 Beni culturali di interesse archeologico e documentari: le zone archeologiche accertate e presunte, i vincoli della tenuta Ex Reale e del Centro Storico di Pollenzo. ....	119
<b>TITOLO VII - VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E ALLE FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARIE E DI IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E CONSEGUENTI AL RISCHIO GEOLOGICO E R.I.R.....</b>	<b>121</b>
Art. 57 Il sistema della viabilità .....	121
Art. 58 Vincoli: fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, aziende a R.I.R., vincolo militare, aree per la Protezione Civile, aree percorse dal fuoco. Installazione impianti fotovoltaici a terra. ....	123
Art. 59 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali .....	128
Art. 60 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie. Distributori di carburante .....	130
Art. 61 Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione .....	131
Art. 62 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico..	134
Art. 63 Compatibilità con insediamenti a Rischio di Incidente rilevante (Prescrizioni per le aree urbanistiche interessate dall'applicazione dell'art. 14 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i. e del DM 9/05/2001 in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per impianti a rischio di incidente rilevante).....	137
<b>TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>142</b>
Art. 64 Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C.....	142
Art. 65 Condizioni di intervento disposte dal Rapporto Ambientale (D.Lgs 152/06 e smi). La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000: corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso .....	144
Art. 66 Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC .....	146
Art. 66 bis Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare – L. n° 133/2008.....	146
Art. 67 Deroghe .....	147
ALLEGATO ALL'ART. 61: Prescrizioni idrauliche ed in particolare per le aree urbanistiche n° 783, 1008, 1426, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435.....	149

Con testo in **times new Roman azzurro** e **times-new-Roman-azzurro-barrato** sono evidenziate le *Modifiche Normative* “ex officio”, riportate nell’Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294 nella sezione: Elaborato P3.1 Norme Tecniche di attuazione – Prescrizioni generali

Con testo in **times new Roman arancione** e **times-new-Roman-arancione-barrato** sono evidenziate le modifiche conseguenti a *Modifiche Cartografiche* “ex officio” riportate nell’Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294

**TITOLO I****NORME GENERALI****Art. 1 Obiettivi e criteri informatori del Piano**

**1.** Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) deve essere inteso come "Variante di Revisione" generale di quello vigente, approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 27-37797 in data 5/08/1994 e successive varianti; esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'art. 17 della legge urbanistica regionale (L.R.) 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni .

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

- alla L.R. 19/98 avendo coordinato le presenti Norme con il Regolamento Edilizio del Comune di Bra (approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2007 e s.m.i.) redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte di cui alla D.G.R. n. 548-9691 del 29/07/1999;
- alle disposizioni previste dall'art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998 in quanto dotato di specifico documento allegato alla Relazione Illustrativa.
- al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. approvato;
- alle disposizioni contenute nei "Criteri di adeguamento commerciale" adottati con D.C.C. n. 3 del 26/01/09 , ferma restando la prevalenza di eventuali disposizioni normative regionali più recenti. La verifica di compatibilità delle medie strutture di vendita sul territorio comunale è pertanto vincolata non solo alla compatibilità urbanistica, ma anche al rispetto dei criteri commerciali comunali richiamati;
- alla L. 447/2000 ed alla L.R. 52/2000, avendo verificato la compatibilità con il Piano di Caratterizzazione Acustica approvato con D.C.C. n. 35 del 19/04/2004 e modificato con una Variante approvata con D.C.C. n° 12 del 30/01/2006.

**3.** Gli obiettivi ed i criteri informatori utilizzati per la formazione del presente Piano sono specificati nella Relazione Illustrativa (P1.1: Relazione Illustrativa delle indagini di carattere urbanistico e P1.2: Relazione Illustrativa sul progetto) in coerenza con quanto indicato dagli artt. 11 e 12 del Titolo III della L.R. 56/77. La Relazione Illustrativa non riveste soltanto un valore descrittivo, bensì indica i criteri formatori del Piano e degli elaborati grafici orientando l'applicazione del P.R.G.C.

**Art. 2 Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale**

**1.** Si precisa che la cartografia del P.R.G.C., aggiornata a febbraio 2010, è stata riprodotta attraverso trasposizione informatizzata della carta aerofotogrammetrica (restituzione del volo del 1998 aggiornata con le concessioni rilasciate fino a febbraio 2010).

**2.** Gli elaborati della Revisione del Piano Regolatore Generale comprendono:

- Elaborati descrittivi di Progetto P1:

P1.1: Relazione Illustrativa delle indagini di carattere urbanistico;

P1.2: Relazione Illustrativa sul progetto (comprensiva delle tav. P1.2 all. C2, P1.2 all. C4/1-5, P1.2 all. D, P1.2 all.I/1-5 – fuori testo);

P1.4: Quadri sinottici;

P1.5: Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione Piemonte;

- Le Tavole di Piano P2:

P2.1: Assetto territoriale generale rappresentativo anche dei Comuni contermini, alla scala 1:25.000;

P2.2: Pianimetria sintetica di PRGC – Struttura del Piano, alla scala 1:15.000;

P2.3/1-5: Pianimetria di progetto: Assetto urbanistico – territorio comunale, alla scala 1:5.000;

P2.4/1-12: Pianimetria di progetto: Assetto urbanistico, alla scala 1:2.000;

P2.5/1-2: Pianimetria di progetto: Assetto della città storica - Capoluogo, alla scala 1:1.000;

P2.5/3: Pianimetria di progetto: Assetto della città storica - Pollenzo, alla scala 1:1.000;

P2.6/1-5 Carta dei vincoli e delle fasce di rispetto, alla scala 1:5.000;

- Le Norme Tecniche di Attuazione P3:

P3.1: Norme Tecniche di Attuazione: Prescrizioni generali;

P3.2: Norme Tecniche di Attuazione: Schede d'Area;

- Gli Allegati Tecnici AT:

Inquadramento territoriale:

AT1.1: Inquadramento territoriale, alla scala 1:100.000;

AT1.2: Assetto infrastrutturale territoriale, alla scala 1:25.000;

AT1.3a: Le previsioni del PTR per il Braidese, alla scala 1:100.000;

AT1.3b1: Le previsioni del PTC della Provincia di Cuneo per il Braidese: Carta degli indirizzi di governo, alla scala 1:25.000;

AT1.3b2: Le previsioni del PTC della Provincia di Cuneo per il Braidese: Carta dei caratteri territoriali e paesistici, alla scala 1:50.000;

Vincoli, limitazioni e valori:

AT2.1: Valori, limitazioni e vincoli, alla scala 1:10.000;

AT2.2/1-5: Carta dei BBCCAA monumentali, architettonici e documentali (Catasto Guarini) e ambientali, alla scala 1:5.000;

Allegato alla AT2.2: Schede dei BBCCAA monumentali, architettonici e documentali (Catasto Guarini) e ambientali;

Analisi storiche dell'evoluzione del territorio:

AT3.1/1-5: Analisi della stratificazione storica del sistema insediativo e del territorio, alla scala 1:5.000;

AT3.2: Analisi della stratificazione storica e dello sviluppo del tessuto storico di Bra, alla scala 1:2.000;

AT3.3: Lo sviluppo del tessuto edificato attraverso la lettura dei Piani Regolatori precedenti, alla scala 1:10.000;

Interpretazione strutturale del territorio:

AT4.1/1-5: Analisi delle densità insediative, alla scala 1:5.000;

AT4.2/1-5: Analisi dei tessuti urbani, alla scala 1:5.000;

AT4.3/1-5: Caratteri strutturali del territorio braidese, alla scala 1:5.000;

Indagini del centro storico di Bra/Pollenzo e nuclei minori:

AT5.1/1-2: Caratteri qualitativi del tessuto urbano del centro storico di Bra, alla scala 1:1.000;

Allegato alla AT5.1.: Tabella di indagine;

AT5.2: Analisi dello sviluppo nel tessuto storico ed indagine dei caratteri qualitativi del tessuto urbano del centro storico di Pollenzo, alla scale “varie”;

Allegato alla AT5.2: Localizzazione di manufatti di origine antica, alla scala 1:5.000;

AT5.3 Caratteri qualitativi del tessuto di origine rurale di Bandito, Casa del Bosco, Cascina Sant’Agnese, Falchetto, Falchettasso, Riva, Tetti Ariosto.

Indagini sullo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente:

AT6.1/1-5: Attuazione del PRGC vigente – Residui di Piano: analisi delle aree edificabili, alla scala 1:5.000;

AT6.2/1-5: Attuazione del PRGC vigente – Residui di Piano: analisi delle aree a servizi artt. 21 e 22 L.R. 56/77, alla scala 1:5.000;

AT6.3/1-2: Attuazione del PRGC vigente – Residui di Piano: analisi delle aree a servizi artt. 21 e 22 L.R. 56/77: CENTRO STORICO, alla scala 1:1.000;

Indagini dello stato attuale:

AT7.1/1-5: Analisi del Patrimonio pubblico: Aree di proprietà pubblica, alla scala 1:5.000;

AT7.2: Infrastrutture a rete: rete idrica, alla scala 1:10.000;

AT7.3: Infrastrutture a rete: rete fognaria, alla scala 1:10.000;

AT7.4: Infrastrutture a rete: rete stradale priva di illuminazione pubblica, alla scala 1:10.000;

AT7.5: Infrastrutture a rete: rete del gas, alla scala 1:10.000;

G: Elaborati Geologici:

- Relazione Geologica;

Allegati – Studi geologici inclusi nelle osservazioni:

All.A Studi tecnici e geologico-geotecnici allegati alle osservazioni della Delibera Programmatica

All.B Studi tecnici e geologico-geotecnici allegati alle osservazioni del progetto preliminare, approvato con deliberazione n.43 del 21.04.2009

All.C Studi tecnici e geologico-geotecnici allegati alle osservazioni del progetto preliminare modificato, approvato con deliberazione n.95 del 13.12.2010

Tavole:

1A Carta Cronologica dei Dissesti – Bra Ovest, alla scala 1:10.000;

1B Carta Cronologica dei Dissesti – Bra Est, alla scala 1:10.000;

2A Carta dell'Acclività – Bra Ovest, alla scala 1:10.000;

2B Carta dell'Acclività – Bra Est, alla scala 1:10.000;

3<sup>o</sup> Carta Geomorfologia e dei Dissesti – Bra Ovest, alla scala 1:10.000;

3B Carta Geomorfologia e dei Dissesti – Bra Est, alla scala 1:10.000;

4A Carta Geologico – Litotecnica – Bra Ovest, alla scala 1:10.000;

4B Carta Geologico – Litotecnica – Bra Est, alla scala 1:10.000;

5A Carta Geoidrologica – Bra Ovest, alla scala 1:10.000;

5B Carta Geoidrologica – Bra Est, alla scala 1:10.000;

6A Carta di sintesi della Pericolosità Geomorgologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica - Bra Ovest, alla scala 1:10.000;

6B Carta di sintesi della Pericolosità Geomorgologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica - Bra Est, alla scala 1:10.000;

Allegati:

A Banca dati geologica – Regione Piemonte – Schede Dissesti;

B Scheda Rilevamento dei Fenomeni Dissestivi;

C Documentazione Pozzi;

E Indagini e monitoraggio del tracciato ferroviario Bra – Alba in loc. Fey Montenero.

A: Relazione di Verifica di compatibilità con il vigente piano di classificazione acustica:

R1 Classificazione dei principali corsi d'acqua e assegnazione delle rispettive fasce di rispetto

T1 Classificazione dei principali corsi d'acqua

Parere Tecnico su elaborato sui rischi di incidente rilevante del Comune di Bra

Valutazione Ambientale Strategica, costituito da:

- Rapporto ambientale e allegati tecnici;
- Relazione di sintesi non tecnica;
- Monitoraggio
- Relazione riassuntiva del processo valutativo.

**3.** Il Piano Regolatore Comunale si compone inoltre dei seguenti “Quaderni di Indagine”:

Interpretazione strutturale del territorio:

Q.1: Individuazione delle polarità urbane e lettura della viabilità, alla scala 1:5.000;

All. Q.1: Schede delle polarità urbane individuate in cartografia;

Analisi storiche dell'evoluzione del territorio:

Q.2.1: Schede dei Piani Regolatori (seconda metà del XX° sec.);

Q.2.2: Schede delle cartografie storiche consultate;

Indagine del centro storico di Bra:

Q.3: Analisi delle corti – Schede;

All. Q.3: Analisi delle corti – Planimetrie di individuazione, alla scala 1:2.000;

Documentazione fotografica:

Q4: Atlante delle immagini reperite in fase di sopralluogo;

**4.** La Variante di Revisione del PRGC di Bra conferma e fa propri gli studi contenuti negli “Elaborati idraulici” e nel “R.I.R.” (entrambi predisposti in sede di redazione della Variante 25 ed approvati con essa con DCC n° 37 del 26/05/2008), quali supporto tecnico indispensabile per la redazione della presente revisione generale, ai quali si rimanda integralmente per i loro contenuti specifici.

### **Art. 3 Utilizzazione e valore degli Elaborati di P.R.G.C.**

**1.** Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale ai sensi dell'art. 1, legge 28 gennaio 1977, n° 10 e dell'art. 48 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute, oltre che nelle tavole di Piano, negli articoli delle presenti Norme e nelle Schede d'Area (P3.2).

**2.** Le Tavole di Progetto (P2.3, P.4 e P2.5), le Norme Tecniche di Attuazione (P3), le prescrizioni idrogeologiche (Elaborati Idraulici variante 25, G: Elaborati geologici) hanno carattere prescrittivo. La loro interpretazione e l'ambito di applicazione devono essere ricondotti agli obiettivi generali espressi dalla Relazione Illustrativa ed al contesto progettuale in essa espresso (tenuto conto anche degli strumenti di pianificazione sovraordinata), dagli elaborati di ricerca propedeutici alle scelte di Piano ed alle tavole di progetto. Parimenti hanno valore prescrittivi gli elaborati o loro parti inerenti:

- A: Rapporto Ambientale;
- B: Relazione di Verifica di compatibilità con il vigente piano di zonizzazione acustica, esplicitamente richiamati dalle presenti norme tecniche di attuazione nei successivi articoli.

**3.** Le presenti Norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio di Bra, redatto sulla base del regolamento edilizio tipo, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 548-9691 in data 29/07/1999, al quale si rimanda integralmente. Saranno applicabili tutte le norme regolamentari vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo dell'intervento edilizio.

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

- a) gli articoli compresi nei Titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del Piano;
- b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali e puntuali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale; essi riportano le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità d'intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazioni d'uso rispetto a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, e le modalità d'intervento. Tra le destinazioni ammesse vengono indicate le destinazioni ritenute proprie della zona urbanistica e quelle che, pur consentite, non debbono mai risultare prevalenti;
- c) le Schede d'Area contengono le prescrizioni specifiche relative all'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata la realizzazione degli interventi da attuare con S.U.E. a cui il P.R.G.C. attribuisce particolare valore. Le Schede d'Area possono inoltre contenere indicazioni di or-

ganizzazione territoriale e di composizione urbanistica che devono essere seguite nella redazione degli strumenti attuativi che sovrintendono agli interventi.

**5.** Dall'insieme dei documenti precedentemente citati ai punti a), b), c) derivano sostanzialmente regole riguardanti i seguenti dati di progetto:

- a) le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
- b) il dimensionamento dell'intervento edilizio e urbanistico (parametri urbanistico-edilizi);
- c) i tipi di intervento ammessi;
- d) gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
- e) la modalità d'intervento.

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

**6.** L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica (punto a), comma 5) non esaurisce ovviamente l'elenco delle attività insediabili in futuro. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal Piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione Comunale è lasciata la facoltà di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

**7.** Qualora il dimensionamento edilizio-urbanistico, di cui al punto b) del comma 5, debba fare riferimento a quantità già esistenti (di aree o di edifici) questo sarà determinato con i criteri stabiliti al successivo comma 8, ed i valori così determinati prevarranno su quelli eventualmente riportati dal P.R.G.C., ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di verificarne direttamente ed accettarne la validità.

**8.** Con riferimento agli elaborati del P.R.G.C. elencati al successivo art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale gli elaborati P2 e P3 nonché gli elaborati tecnici Idraulici I, geologici G, nonché tutti quelli richiamati espressamente dalla presenti Norme, mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo o integrativo dei precedenti. Ai fini della corretta attuazione e gestione del P.R.G.C. si precisano i seguenti criteri di carattere generale:

- in presenza di eventuali incongruenze le prescrizioni scritte, contenute negli elaborati P3, prevalgono su quelle grafiche contenute negli elaborati P2;
- tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala di maggior dettaglio;
- tra le indicazioni cartografiche di vincoli non dipendenti da scelte di Piano, riconducibili al D.Lgs. 42 del 22/01/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", prevalgono le definizioni dei vincoli contenute negli atti originari.

**9.** I Quadri sinottici (P1.3) costituiscono uno strumento di sintesi per la consultazione dei dati quantitativi del P.R.G.C. e di orientamento circa la classificazione delle singole aree urbanistiche ma non hanno valore prescrittivo; tale documento costituisce anche elemento di valutazione previsionale della capacità insediativa massima, residenziale e non, sintetizzata nello specifico capitolo della Relazione Illustrativa. Di conseguenza tutti i valori e le informazioni in essi riportati dovranno essere verificati in sede attuativa del P.R.G.C., sulla base delle effettive consistenze derivanti da un dettagliato rilievo a cura del proponente.

#### **Art. 4      Parametri ed indici urbanistici, definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C. e riferimenti ai Regolamenti vigenti.**

**1.** Il Comune di Bra è dotato di Regolamento Edilizio redatto in conformità al regolamento edilizio tipo regionale: il P.R.G.C. si uniforma alle definizioni ed alle prescrizioni regolamentari contenute

nel predetto documento. Per la definizione dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici si rimanda integralmente al Titolo III del R.E. di Bra, approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2007 e s.m.i., nonché tutte le successive modifiche ed integrazioni nel quale sono definiti i seguenti parametri:

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf) – art. 13;
- Altezza delle costruzione (H) – art. 14;
- Numero dei piani della costruzione (NP) – art. 15;
- Distanza tra le costruzione (D), della costruzione dal confine (DC), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) – art. 16;
- Superficie coperta della costruzione (Sc) – art. 17;
- Superficie utile linda della costruzione (Sul) – art. 18;
- Superficie utile netta della costruzione (Sun) – art. 19;
- Volume della costruzione (V) – art. 20;
- Superficie fondiaria (Sf) – art. 21;
- Superficie territoriale (St) – art. 22;
- Rapporto di copertura (Rc) – art. 23;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – art. 24;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – art. 25;
- Indice di densità edilizia fondiaria (If) – art. 26;
- Indice di densità edilizia territoriale (It) – art. 27.

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

- a) **zona urbanistica**: parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee;
- b) **area urbanistica**: parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei;
- c) **destinazioni d'uso**: insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica. Le prescrizioni relative ad ogni zona o area urbanistica indicano la destinazione d'uso principali e compatibili per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono di norma ammissibili i cambi di attività all'interno della gamma prevista; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica, definito al successivo art. 24, rispetto al quale devono sempre essere valutati sia i cambi di destinazione d'uso sia le destinazioni d'uso proposte eventualmente da nuovi impianti. In caso di interventi edilizi le destinazioni d'uso indicate tra quelle compatibili, definite rispettivamente per ogni zona urbanistica o area al successivo Titolo IV, non potranno superare il 35% della intera capacità insediativa calcolata sull'intero fabbricato esistente o in progetto. Per le zone residenziali così classificate dal PRGC è sempre ammessa l'utilizzazione ai fini non abitativi del piano terreno dei fabbricati, purchè la superficie non residenziale totale sia minore del 55%. Le prescrizioni specifiche o puntuali di zona o di area urbanistica possono tuttavia viariare tali limite o ricondurre tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento; in questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.
- d) **tipi di intervento**: con riferimento a quanto previsto all'art. 13 della L.R. 56/77 il PRGC li riconduce a quelli definiti nel D.P.R. 380/2001 con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti Norme;

- e) modalità di intervento: insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.C.. Sono generalmente definiti dal Titolo V della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute all'art. 6 delle presenti Norme;
- f) organismo edilizio – edificio principale, pertinenze, sagoma: edificio (o insieme di edifici) e aree ad esso (o ad essi) pertinenti, conseguenti ad un unico progetto edilizio, o a successivi progetti edili, che hanno con il tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, tenendo anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà. Nell'accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistematiche a cortile o a giardino ad esso pertinenti, e dei fabbricati pertinenti (bassi fabbricati) esistenti nel cortile stesso. E' considerato edificio principale quello in cui è insediata la destinazione d'uso principale o compatibile della rispettiva zona urbanistica; è considerato pertinenza/accessorio ogni edificio accatastato come parcheggio individuale, tettoia o deposito posti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono sempre considerati pertinenze tutti i fabbricati realizzati in applicazione del successivo art. 51. E' definita sagoma il contorno del volume di un edificio o manufatto edilizio.
- g) basso fabbricato: si intendono per bassi fabbricati le costruzioni utilizzate per autorimesse e/o depositi di attrezzi e magazzini, aventi le caratteristiche specificate al successivo art.51;
- h) spazi sistematici a verde: aree sistematiche a verde, eventualmente aggregate a superfici pavimentate, con prevalenza delle prime sulle seconde; si considerano spazi sistematici a verde anche quelli al di sotto del quale siano ricavate autorimesse (entro e fuori terra) con eventuali e relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da uno strato di terreno di almeno 40 cm atto alla formazione di verde naturale;
- i) parcheggio privato: per parcheggio privato si intende:
  - a) lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89;
  - b) quello per le nuove costruzioni previste dall'art. 18, L. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989.
 Non sono comprese nella categoria "parcheggi privati" le attività definite all'art. 11, sottocategoria tr8;
- j) aree di pertinenza delle costruzioni: per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante di Revisione del P.R.G.C. esse corrispondono alle risultanze catastali. Per i nuovi edifici o per quelli esistenti su cui si interviene in applicazione degli indici di edificazione e utilizzazione (territoriale o fonciaria), le aree di pertinenza delle costruzioni sono le superfici territoriali o fonciarie asservite per il calcolo degli indici sopranzi richiamati. In caso di frazionamenti di proprietà successive alla data di adozione dalla Variante di Revisione si fa comunque riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di Revisione del P.R.G.C. in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento;
- k) filo fisso di edificazione: rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici;
- l) tipologia edilizia: il P.R.G.C. riconosce differenti tipologie edilizie in grado di caratterizzare sotto il profilo morfologico l'abitato esistente, i completamenti ed i nuovi interventi. Tra queste si riconoscono le tipologie: isolata uni-bifamiliare, isolata pluripiano, in linea, a schiera, a cortina, ecc. Qualora il P.R.G.C. intenda indirizzare la progettazione edilizia sotto un profilo morfologico, è definita la tipologia edilizia e resa vincolante nella normativa di zona o nella singola scheda d'area;
- m) Progetti di Qualificazione Urbana: i Progetti di Qualificazione Urbana (PQU), di cui all'art. 18 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., sono strumenti aventi la finalità di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano;

- n) edificio esistente: ogni qualvolta la normativa fa riferimento a edificio e/o edifici esistenti si intende quelli già realizzati (almeno alle strutture comprensive di copertura) entro la data di adozione del Progetto Preliminare del presente strumento urbanistico. Specificazioni differenti dovranno essere puntualmente richiamate in normativa;
- o) rustico: la definizione fa esatto riferimento a quella di cui all'articolo 2 della L.R. n. 9 del 29/04/2003:  
*“... manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie alla residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.”;*
- p) parametro di densità massima di intervento (P.d.m.i.): è espresso in mq/mq e costituisce la densità massima ammessa in progetto per quegli interventi da attuare mediante S.U.E. che possono accogliere cubature trasferite, ovvero provenienti da differenti zone urbanistiche. Tale parametro, da verificare sulla superficie territoriale di ogni singolo S.U.E., costituisce esclusivamente elemento di controllo del progetto; la capacità edificatoria riconosciuta alle singole zone urbanistiche è definita dai rispettivi indici di densità edilizia territoriali (It – art. 27 del R.E.);
- q) indice di permeabilità (Ip): è espresso in % e rappresenta la quota minima di superficie fondiaria libera da edificazioni principali che deve possedere requisiti di permeabilità anche parziale alle acque piovane. Si ammette pertanto l'utilizzo di autobloccanti forati e materiali simili;
- r) Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi (P.C.U.I.): è costituito da un insieme di schemi grafici (piante, prospetti, sezioni) in scala non inferiore all'1:500 raffiguranti l'impianto urbanistico dell'intera area urbanistica a cui si riferiscono e di elaborati descrittivi finalizzati a dimostrare:
  - la coerenza della soluzione planimetrica con gli indirizzi di PRGC;
  - l'individuazione delle soluzioni planivolumetriche adottate per assicurare la reale fattibilità, anche differita con la formazione di successivi SUE di tutte le capacità edificatorie attribuite all'area urbanistica;
  - la fattibilità della realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'ottenimento della piena funzionalità dell'intervento proposto per fasi successive.
 Il presente progetto di coordinamento costituirà parte integrante del primo SUE predisposto sulla specifica area urbanistica in cui è ammesso operare con più SUE e approvato dal Comune contestualmente allo stesso; la convenzione del SUE sarà integrata dei necessari contenuti per assicurare la fattibilità dei successivi SUE. L'approvazione del P.C.U.I. da parte del Comune su una determinata area urbanistica, costituisce indirizzo progettuale vincolante per la redazione dei successivi SUE necessari per il completamento dell'area urbanistica a cui è riferito.
- s) Perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzande: Costituisce il perimetro dell'inviluppo delle aree urbanistiche e delle infrastrutture presenti, esistenti o in progetto, dove per lo stato di fatto o per le previsioni di piano, l'immagine perepita del paesaggio e del territorio così circoscritto non può essere considerato integralmente agricolo.
- t) Edificio “marginale” e “non congruo”: Costituisce edificio marginale dei tessuti storici un manufatto accessorio alla destinazione d'uso principale alla data di adozione del Progetto Preliminare, caratterizzato da struttura povera e priva di elementi tipologici da conservare. Convenzionalmente viene riconosciuto come “edificio non congruo” ogni fabbricato costruito in epoca successiva al 1945, comunque collocato rispetto alla posizione dell'impianto originario desunto dalle tavole storiche
- u) Strade principali e minori: sono definite strade principali le viabilità pubbliche, individuate dal simbolo grafico di “limite di Centro Abitato”; tutte le altre viabilità pubbliche o private assoggettate ad uso pubblico sono considerate minori.

**3.** Ogni intervento edilizio dovrà uniformarsi ai regolamenti comunali vigenti, in particolare Regolamento del colore, Regolamento delle insegne, ed ogni altro regolamento di cui il Comune risulta dotato al momento della richiesta del titolo abilitativo.

#### **Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione, dotazione minima di parcheggi privati.**

**1.** Il P.R.G.C. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica. Tali parametri sono riferiti alla quantità di superficie linda di pavimento (Sul) o volume costruibile per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto.

**2.** Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G.C. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di Sul bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato secondo la definizione di Volume del Regolamento Edilizio di Bra (art. 20). Limitatamente al calcolo della dotazione di parcheggi privati il volume è calcolato convenzionalmente moltiplicando per 3 m. la SUL per tutte le destinazioni d'uso residenziali e terziarie, mentre si moltiplica per 4 m. per le destinazioni d'uso produttiva e commerciale se l'altezza reale è superiore al parametro di conversione.

**3.** Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assume il valore di 120 mc/ab (90 mc/ab nel caso di Edilizia Residenziale Sociale) ovvero quello di 40 mq/ab (30 mq/ab nel caso di Edilizia Residenziale Sociale) desunto dalle valutazioni sul consumo abitativo medio per il territorio comunale così come descritto in Relazione Illustrativa (vedi Cap. 4 e Cap. 5). Ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'art. 20 della L.R. 56/77, tali valori sono applicati alle parti di fabbricato destinate prevalentemente alla residenza.

**4.** Oltre al rispetto delle prescrizioni disposte dal P.R.G.C. per gli edifici residenziali e dalle norme commerciali per quelli destinati al commercio al dettaglio, la determinazione delle dimensioni minime di parcheggio privato da assegnare agli interventi di nuova costruzione (CO, SE, RU, NI) riconducibili alla L. 122/89 sono le seguenti:

- attività residenziali: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento;
  - attività terziarie, commerciali o riconducibili ad una di quelle richiamate: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento;
  - attività produttive/artigianali in zone classificate come produttive e/o artigianali: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento,
- con le precisazioni e limitazioni indicate al successivo articolo 51.

#### **Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale, applicazione dei criteri perequativi, edilizia residenziale sociale, struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.) ed equiparati pubblici esercizi (D.G.R. 8/02/2010, n° 85-13268)**

##### A1 - Attuazione del Piano Regolatore Generale

**1.** Il P.R.G.C. si attua mediante Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato o attraverso gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) previsti dalle leggi vigenti. Il P.R.G.C. individua per ogni zona urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di intervento consentiti. Il P.R.G.C. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite denuncia di

inizio attività o permesso di costruire e quelle in cui il permesso è subordinato alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

**2.** Ove non definite dal P.R.G.C. (Tavole P2.3 e P2.4) o previste dalle presenti Norme, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione (qualora il Comune intenda avvalersene) ai sensi dell'art. 33, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del P.R.G.C. porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G.C. In ogni caso la predisposizione di uno S.U.E e di un P.C.C. è a discrezione della "Commissione Consigliare per l'Urbanistica" nei seguenti casi:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
- b) qualora la strada pubblica esistente di accesso alle aree sulle quali si intende edificare non possegga i requisiti richiesti e specificati dalla presenti Norme (vedi art. 58) per dare conveniente accessibilità alle stesse;

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi è determinata di volta in volta su proposta del proponente con facoltà al Comune di richiedere l'estensione degli S.U.E. alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta per motivi di:

- interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria, e la capacità edificatoria attribuita al SUE è determinata applicando l'indice fondiario attribuito alla zona interessata dall'intervento.

In ogni caso interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuati mediante preliminare redazione di S.U.E.

**3.** Ove si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, e qualora non possano essere risolti attraverso le procedure previste dall'art. 17, comma 8°, punto a) della L.R. 56/77, si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici. Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del 8° comma punti c) e d) dell'art. 17 della L.R. 56/77.

**4.** Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata o di Permessi di Costruire convenzionati ex art. 49 L.R. 56/77, il P.R.G.C. precisa le quantità di aree a standard eventualmente richieste (di norma in base all'art. 21 della L.R. 56/77), da reperire mediante cessione o asservimento all'uso pubblico e/o la possibilità di monetizzazione di una quota parte delle stesse. In assenza di indicazioni specifiche di zona o di "scheda d'area" volti ad attribuire precisi obiettivi all'intervento, rendendo vincolanti le prescrizioni formali contenute nel Progetto, fatte salve variazioni non superiori al 20% di quella disegnata, i S.U.E. o i permessi convenzionati potranno popolare riagggregazioni funzionali differenti purchè nel rispetto delle quantità indicate e acquisito il parere favorevole degli organi comunali competenti.

**5.** Ove richiesta dalle norme di zona la dotazione di standard urbanistici art. 21 L.R. 56/77 per ogni singolo intervento edilizio è regolata dai seguenti criteri, fermo restando che al reperimento dei servizi pubblici può avvenire mediante monetizzazione, assoggettamento ad uso pubblico, dismissione:

- Per il cambio di destinazione d'uso tra le classi previste all'art. 7, comma 2 oltre il 20% della SUL esistente, il reperimento degli standard è calcolato, secondo le quantità minime disciplinate dall'art. 21 della L.R. 56/77, determinando l'eccedenza di standard tra la categoria in atto e quella in progetto.

Il reperimento può avvenire mediante la totale monetizzazione delle aree fino a mq 100 di standard e per dimensioni superiori con il parere della “Commissione Consiliare per l’Urbanistica”;

- Per interventi di ampliamento edilizio con incremento di unità immobiliari, completamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, il reperimento degli standard è calcolato secondo le quantità minime disciplinate dall’art. 21 della L.R. 56/77 rapportate alle superfici oggetto di intervento. Qualora gli interventi siano ubicati:
  1. nelle zone I.U.A, in quelle all’interno del perimetro di ambito di corona delle I.U.A., e per attività economiche esistenti e consolidate si applicano i criteri di reperimento stabiliti per il Cambio di destinazione d’uso;
  2. qualora gli interventi risultino ubicati nelle altre zone consolidate e di completamento una quota minima pari a ~~7,5~~ 5 mq/ab dovrà essere assoggettata o dismessa in loco per interventi residenziali. Dette aree potranno essere completamente monetizzate nei seguenti casi:
    - a. la superficie da dismettere risulta pari o inferiore a 12,5 mq. In tal caso non si rende necessaria la sottoscrizione della convenzione con il Comune;
    - b. lo spazio a parcheggio da dismettere non risulti direttamente accessibile da strada pubblica esistente o in progetto. In questo caso è richiesta la formazione di uno spazio cortilizio costituenti parte comune dell’edificio in progetto, priva di recinzione e direttamente accessibile dalla viabilità privata da adibire a parcheggio di dimensione pari o superiore a quella monetizzata;
  3. qualora gli interventi risultino ubicati nelle zone di nuovo impianto e di trasformazione si demanda ad ogni specifica “Scheda d’area” per la determinazione delle quantità e delle modalità di reperimento;

Per tutti gli interventi commerciali, fermo restando quanto sopra, si richiama l’obbligo al reperimento dei parcheggi secondo le modalità stabilite dai Criteri Commerciali comunali vigenti al momento della presentazione dell’istanza richiamati al successivo punto B.

Per gli interventi produttivi in aree consolidate la dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione in cui siano definite le modalità di uso di tali aree.

**6.** Il P.R.G.C. individua quali zone di recupero ex art. 27, L. 457/78 le aree S1, S2, S3, S4, S5, S6 (I.U.A). In queste zone il P.R.G.C. già individua ambiti assoggettati a Piani di Recupero (P.d.R.), lasciando la facoltà di definire successivamente ulteriori ambiti da assoggettare a Piani di Recupero mediante successive Varianti Urbanistiche. Qualora siano individuati Piani di Recupero, all’interno di essi valgono pertanto le limitazioni di cui all’art. 41 bis, comma 8 della L.R. 56/77, e quelle della Legge 457/78 modificata ed integrata dalla Legge 179/92.

**7.** Il P.R.G.C. individua le aree urbanistiche attuabili esclusivamente mediante S.U.E.. Ove non specificato, l’attuazione dovrà interessare l’intera area urbanistica mediante formazione di un’unico S.U.E.. E’ ammessa la formazione di più S.U.E. laddove le norme specifiche di zona o dell’area urbanistica lo consentano espressamente mediante formazione di un “Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Insediamenti”, da effettuarsi a carico del privato proponente il primo S.U.E. purchè questo risulti esteso ad almeno un terzo della St dell’area urbanistica; l’approvazione di tale progetto di coordinamento avverrà con l’approvazione del primo S.U.E.: ad ogni S.U.E. dovrà essere attribuito l’indice di edificabilità territoriale ed il parametro di densità massima di intervento definito dal P.R.G.C. per l’intera (area urbanistica), mentre possono risultare differenti tra loro gli indici di densità fondiaria di ogni lotto fondiario. Si precisa che la presentazione dei S.U.E. è ammessa secondo le condizioni di cui all’art. 5 della L.R. 18/96.

**8.** Ai sensi della normativa vigente, il Comune di Bra potrà disciplinare l’attività edilizia attraverso la formazione di un Programma Pluriennale di Attuazione ed ai sensi dell’art. 41 della L.R. 56/77 il Comune di Bra è tenuto alla formazione di un Piano per l’E.E.P.

**9.** Ad eccezione di quanto previsto per le zone urbanistiche del tipo EE, di cui all’art. 50, non è ammesso il trasferimento di cubatura in presenza di interventi diretti. Per interventi subordinati a S.U.E. il

P.R.G.C. individua espressamente le zone urbanistiche in cui il trasferimento risulta ammesso e le modalità per effettuarlo. In caso di Permesso di Costruire Convenzionato, qualora l'intervento preveda l'utilizzo di aree appartenenti a differenti tessuti consolidati, costituenti unica particella catastale e conseguentemente unica proprietà, sarà possibile intervenire accorpando la capacità edificatoria di entrambe le aree urbanistiche su di una sola. In tal caso la superficie massima del lotto di intervento non potrà superare 2500 mq e la pratica edilizia dovrà essere corredata di autocertificazione da parte della proprietà e del progettista attestante il non precedente utilizzo delle capacità edificatorie. **In conformità a quanto stabilito dall'elaborato P3.2, punto 1 Generalità, nota 4, le aree urbanistiche preordinate all'atterraggio di capacità edificatoria sono le n°: 1427, 2002, 2009, 2012, 2019, 2024, 2026, 2031, 2035, 2067, 2085.**

#### A2 – Applicazione dei criteri perequativi ed attuazione dell'edilizia residenziale sociale ERS

**10.** Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) la capacità edificatoria massima è data dal prodotto degli indici territoriali di zona per la superficie territoriale a cui si può sommare, per le zone T4-ni, T5-ni, T6-ni e TR, le volumetrie da trasferire da altre zone urbanistiche esterne al perimetro dei SUE fino al raggiungimento del parametro di densità massima di intervento. Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti per l'attuazione delle aree sopracitate e le relative convenzioni, possono essere riferiti anche ad aree esterne al perimetro dei S.U.E. individuati dal PRGC e destinate a servizi pubblici (SP, FP) da acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico a norma del seguente art. 48 o per l'attuazione delle aree di rinaturalazione (Ari) individuate in cartografia di progetto di cui all'art. 38 da vincolare alla piantagione di alberi ad alto fusto per almeno venti anni. In tal caso alle aree suddette è attribuito un indice di edificabilità territoriale teorica pari a 0,05 mq/mq per le aree esterne ai tessuti S1-S6 e pari a 0,15 mq/mq per quelle comprese nei tessuti S1-S6 e in quelle aree la cui attuazione è di prioritario interesse dal Comune (SP/d n°116, SP/c n°2043 e Sp/c n°2091); la capacità edificatoria come sopra determinata è trasferibile nelle aree T4-ni, T5-ni, T6-ni, TR indicate puntualmente nelle Schede d'area (P3.2) per quanto consentito e nei limiti stabiliti ai successivi articoli.

**11.** All'attuazione dell'ERS concorrono i SUE opportunamente individuati dalle schede d'area tra quelli classificati T4-ni, T5-ni, T6-ni e TR. Nei SUE così individuati il PRGC individua aree a servizi art. 21 LR. 56/77 preordinate alla concezione della quota di Edilizia Residenziale Sociale. Le SUL trasferite con i criteri perequativi di cui al precedente comma 10 costituiscono ERS per il 40% del valore complessivo trasferito da ogni singolo intervento. Agli strumenti urbanistici di maggiori dimensione è altresì attribuita una capacità insediativa aggiuntiva propria da destinare esclusivamente a Edilizia Economica Sociale. Tale capacità insediativa, determinata dall'applicazione dell'(It ERS), se presente, sull'area territoriale di ogni singolo intervento, costituisce patrimonio esclusivo della superficie indicata come "quota di superficie a servizi preordinata all'edilizia residenziale sociale" che dovrà sempre essere disposta gratuitamente al Comune. Il PRGC promuove l'attuazione diretta dell'edilizia residenziale sociale da parte degli operatori interessati allo sviluppo degli ambiti di trasformazione. Pertanto, in ambito convenzionale l'operatore dovrà formalizzare la volontà di avvalersi della facoltà di realizzare l'intervento di ERS propria, ed in tal caso, definire i tempi di realizzazione da concordare con il Comune; in caso contrario dovrà procedere alla dismissione delle aree indicate dalla scheda alla voce "quota di servizi preordinata all'edilizia residenziale sociale", demandando al Comune ogni diritto all'attuazione dell'ERS propria attribuita a tali aree.

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

**12.** Ai sensi del D.Lgs 114/98 e della L.R. 28/99, il Comune di Bra è dotato dei criteri commerciali (approvati con D.C.C. n. 3 del 01/02/2010 e successivamente modificati con D.C.C. n. 78 del 20/11/2012 e D.C.C. n. 89 del 20/12/2012) da applicare nel proprio territorio per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti commerciali. Verificata la compatibilità urbanistica con le attività di vendita al dettaglio previste dalle presenti norme per le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale (destinazione C2), la compatibilità delle strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita

dagli elaborati di cui alla D.C.C. n. 3 del 26/01/2009 e sue s.m.i., fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore (nazionali, regionali, provinciali, ecc.).

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

- attività direzionali e attività non normate dal D.Lgs. 114/98: calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% per nuovo impianto e 80% per completamento e ristrutturazione urbanistica);
- attività normate dal D.Lgs. 114/98: nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed a quanto stabilito dai Criteri Commerciali approvati con D.C.C. n. 3 del 26/01/2009 in conformità all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i..

**14.** In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che:

- gli elaborati P2.3 e P2.4 sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti riconosciuti dal Comune di Bra con i propri criteri commerciali approvati con D.C.C. n. 3 del 26/01/2009;
- con riferimento alla D.C.C. n. 3 del 26/01/2009, sono integralmente richiamate tutte le disposizioni in esso contenute, ed in particolare:
  - riconoscimento degli addensamenti commerciali riconosciuti dal comune nonché dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni non riconosciute;
  - la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;
  - il regolamento di attuazione per gli insediamenti commerciali;

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

**15.** Per i pubblici esercizi e per le attività in genere equiparate alle attività commerciale dalla D.G.R. n° 85-13268 del 08/02/2010 ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il PRGC consente il reperimento dei parcheggi resi obbligatori dalle disposizioni regionali richiamate anche mediante la totale monetizzazione degli stessi, qualora:

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

**TITOLO II****CLASSIFICAZIONI DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO****Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti**

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

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

- destinazioni residenziali (**r**);
- destinazioni produttive, industriali o artigianali (**p**);
- destinazioni commerciali (**c**);
- destinazioni turistico – ricettive (**tr**);
- destinazioni direzionali (**d**);
- destinazioni agricole (**a**).

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

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

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

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

**7.** I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate con esclusione dei casi previsti al comma 10.

**8.** L'onerosità è commisurata alla differenza (se positiva) tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; nessun rimborso è dovuto al concessionario in caso di saldo negativo.

**9.** Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie, elencate nei capitoli successivi, costituisce modifica di destinazione d'uso da subordinare ad Denuncia di Inizio Attività (L.R. n. 19/1999).

**10.** Non sono soggetti a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività i mutamenti di destinazione d'uso di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le presenti N.T.A. e/o con quelle degli strumenti esecutivi (art. 48, comma 1, lettera a), L.R. 56/77 e s.m.i.) e in assenza di opere edilizie.

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

**1.** Comprende la residenza di ogni tipo (abitazione permanente, saltuaria, residences, economica popolare, ecc.).

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

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

**1.** Tale destinazione comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria p1 (impianti industriali) comprende:
  - produzione di beni di qualunque dimensione;
  - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
  - commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti;
  - amministrazione aziendale ed attività funzionalmente connesse all'attività industriale (uffici, laboratori, attività di progettazione e di supporto alla ricerca ed all'innovazione tecnologica, formazione professionale, ecc.);
  - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
  - locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricettive, lettura, ecc. per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p2 (impianti artigianali di produzione) comprende:
  - produzione di beni;
  - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
  - commercializzazione dei beni prodotti;
  - amministrazione aziendale e destinazioni connesse all'attività artigianale (uffici, laboratori, locali espositivi, ecc.);
  - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
  - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p3 (attività di deposito e di rottamazione) comprende:
  - attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento dei materiali;
  - commercializzazione dei materiali di recupero;
  - amministrazione aziendale;
  - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
  - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p4 (attività di servizio alla produzione ed al mercato) comprende:
  - attività concernenti la movimentazione e/o stoccaggio delle merci;
  - immagazzinaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
  - attività di ricerca, studio e produzione di nuove tecnologie destinate al supporto dei processi produttivi e del mercato;
  - amministrazione aziendale;
  - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
  - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.

- sottocategoria p5 (artigianato di servizio alla residenza) comprende:
  - attività rivolte al servizio della persona, dell’impresa, dei mezzi di trasporto, ecc. (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, auto-trasporti, agenzie di pompe funebri e strutture per il commiato,<sup>1</sup> ecc.) ;
  - commercializzazione al dettaglio dei beni prodotti;
  - spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero degli automezzi.
- sottocategoria p6 (attività estrattive)

**2.** In ogni caso non è ammesso l’insediamento sul territorio comunale di nuove aziende che esercitino in loco attività riconducibili ad attività a rischio rilevante ~~ai sensi della L. 137 del 9/5/1997 ai sensi del Decreto Legislativo 334/1999 e s.m.i.~~ La costruzione di nuovi fabbricati e/o il riuso di strutture esistenti agricole o funzionali alla conduzione agricola finalizzata all’insediamento di attività produttive artigianali e industriali come previsto dal presente articolo non sono ammese nelle aree agricole individuate dal nuovo PRGC.

## Art. 10 Destinazione commerciale ( c )

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

- sottocategoria c1 (commercio all’ingrosso) comprende:  
strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati e insediamenti per la distribuzione all’ingrosso;
- sottocategoria c2 (commercio al dettaglio) comprende:  
strutture di vendita, come definite all’art. 5 comma 10 degli Indirizzi e criteri della D.C.R. n. 563 del 29/10/1999, mercati e pubblici esercizi. In relazione alle vigenti leggi di settore le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa si suddividono in:
  - esercizi di vicinato (fino a 250 mq);
  - medie strutture di vendita (tra 250 e 2500 mq);
  - grandi strutture di vendita (oltre 2500 mq).

Ai sensi dell’art. 24 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i. la sottocategoria c2 comprende:

- pubblici esercizi;
- artigianato;
- attività terziarie al servizio della persona.

La destinazione urbanistica di cui sopra consente l’attivazione, nelle zone di insediamento commerciale riconosciute, delle tipologie previste dalla compatibilità territoriale.

- sottocategoria c3 (commercio di carburanti per autotrazione):  
la presente sottoclasse si riferisce a tutte le attività compatibili con le disposizioni legislative di settore, ed in particolare alle “Disposizioni attuative dell’art. 2 della L.R. 14/2004”, Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 in presenza di stazioni di servizio (erogazione automatica di carburante, locali per il lavaggio, l’ingrassaggio ed altri servizi per l’autoveicolo, servizi igienici ed eventualmente altri servizi accessori) così articolabili per funzioni presenti:

---

<sup>1</sup> In attuazione DPG 8/8/12 n.7/R

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

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

**1.** La destinazione direzionale comprende le seguenti sottocategorie:

- **sottocategoria d1 comprende:**  
attività di livello funzionale elevato (sedi di servizio di tipo amministrativo e gestionale; sedi principali di imprese, aziende, società, ecc.; strutture terziarie in genere superiori a 300 mq di Sul);
- **sottocategoria d2 comprende:**  
attività di livello funzionale inferiore (sedi decentrate di enti, sportelli bancari ed assicurativi, studi professionali, agenzie immobiliari, agenzie commerciali, agenzie turistiche, servizi informatici, servizi sindacali, uffici in genere, strutture terziarie in genere fino a 300 mq di Sul, ecc.).

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

- **sottocategoria tr1 comprende:**  
attività di livello funzionale elevato (alberghi e motel di categoria superiore, centri congressuali multimediali, centri espositivi, ecc.);
- **sottocategoria tr2 comprende:**  
attività di livello locale (alberghi, pensioni, locande, ristoranti, mense, ecc.);
- **sottocategoria tr3 (attività di new economy) comprende:**  
strutture per il ristoro, attività di servizio per gli addetti alla produzione insediatati nelle zone produttive, società di servizi pubblici e privati (uffici, studi professionali, laboratori, sportelli bancari, etc...), attività sociali, di spettacolo per il tempo libero e per la pratica sportiva, esercizi di attività commerciali compatibili con l'artigianato;
- **sottocategoria tr4 comprende:**  
attività culturali, di ricerca, promozionali e simili, ecc.;
- **sottocategoria tr5 comprende:**  
attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, connesse e conseguenti le esigenze universitarie e dei suoi fruitori, ecc.;
- **sottocategoria tr6 ( attività per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero al chiuso e all'aperto ) comprende:**
  - cinematografi, teatri, auditorium e simili;
  - associazionismo socio-culturale-ricreativo;
  - attrezzature e strutture sportive (palestre, piscine, centri fitness e simili, ecc.);
  - attività sportiva e ricreativa ;
  - spettacoli itineranti e simili;
  - campeggi.
- **sottocategoria tr7 comprende:**

attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici specifici;

- sottocategoria tr8 comprende:  
strutture e spazi di uso pubblico per il rimessaggio di automezzi, case mobili, roulotte, ecc..

## Art. 12 Destinazioni agricole ( a )

1. Tale destinazione ammette potenzialmente tutte le seguenti sottocategorie:

- a.1. abitazioni rurali;
- a.2. fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
  - a.2.1. costruzioni rurali di servizio necessarie allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.). Non sono ammessi depositi di materiali nocivi, pericolosi e/o insalubri, fatta eccezione per i depositi veterinari e degli agrofarmaci, purché realizzati secondo le normative vigenti in materia di conservazione in azienda di zoofarmaci e prodotti fitosanitari.
  - a.2.2. serre per colture aziendali;
  - a.2.3. allevamenti aziendali di suini;
  - a.2.4. allevamenti aziendali di bovini ed equini;
  - a.2.5. allevamenti aziendali di capi minori;
- a.3. fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
- a.4.1. costruzioni rurali specializzate destinate: alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);
- a.4.2. strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
- a.4.3. strutture di servizio alle energie rinnovabili quali: biogas, impianti fotovoltaici ecc. se funzionali e integrati alle attività di produzione in campo agricolo e fatta salva l'applicazione del Regolamento comunale per gli impianti fotovoltaici a terra delle vigenti normative di settore;
- b.1. abitazioni per residenza civile permanente per famiglie non addette al settore agricolo, laddove previsto;
  - c.1. opifici per attività di servizio all'agricoltura;
  - c.2. abitazioni riservate al personale di custodia degli impianti in e.1. operante nell'attività agricola dell'azienda;
  - c.3. pertinenze degli impianti in c.1.;
  - d.1. locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l'agricoltura o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane, nelle frazioni e pubblici esercizi;
- d.2. abitazioni riservate al personale di esercizio dei locali in d.1.;
  - e.1. abitazioni per residenza temporanea agroturistica secondo la definizione e per le finalità della l.r. 23.03.1995 n. 38 e s.m.i. (L.R. n. 38/2009).

- e.2. strutture ricettive come definite dalla l. 135/2001 e DPCM 13.09.2002 (ricettività alberghiera ed extra alberghiera, agenzie di viaggio, ricettività all'aperto, professioni turistiche, promozione turistica locale, informazione, accoglienza, ed assistenza turistica) **tali destinazioni sono ammissibili unicamente a seguito di operazioni di recupero delle strutture esistenti non più utilizzate a fini agricoli;**
- f.1. opere di urbanizzazione primaria come definite all'art. 51 pto 1 della l.r. n. 56/77;
- f.2. opere di urbanizzazione secondaria come definite all'art. 51 pto 2 della l.r. n. 56/77;
- f.3. opere di urbanizzazione indotta come definito all'art. 51 pto 3 della l.r. 56/77.

**2.** L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopra elencate è subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna area ambientale e alla destinazione funzionale delle aree agricole. La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltreché delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche ai vincoli di conservazione del patrimonio di valore storico, ambientale e paesaggistico. **Le predette infrastrutture, strutture, opifici ed attrezzature (ad esclusione di quanto realizzabile in operazioni di recupero del patrimonio agricolo non più utilizzato a tale scopo) dovranno avere in ogni caso un dimensionamento proporzionale alle esigenze e caratteristiche delle aziende interessate e comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del C.C.**

**TITOLO III****CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO****Art. 13 Riferimenti legislativi**

**1.** In conformità a quanto previsto all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono classificati e definiti i tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G.C. nelle parti del territorio definite al successivo Titolo IV.

**2.** Le definizioni sono ricondotte agli interventi edilizi previsti dal D.P.R. 380/01 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” in quanto norma più recente e di rango sovraordinato. Per quanto non in contrasto con le disposizioni nazionali, gli interventi di cui agli artt. successivi per l'attuazione del PRGC sono precisati facendo uso della Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984.

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

**4.** Gli edifici e/o aree riconosciuti dal P.R.G.C. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo VI delle presenti Norme, le quali possono limitare puntualmente i tipi di intervento generalmente ammessi sulla zona urbanistica in cui l'immobile segnalato ricade.

**5.** Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia ove ammessi, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente Titolo III, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a “Comunicazioni/Segnalazione Certificata di Inizio Attività”, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” o quelli individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

**6.** Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del punto f) comma 8° art. 17 L.R. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G.C. abbia espressamente escluso tale possibilità e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

**7.** Ove non diversamente previsto o escluso dalle disposizioni normative delle singole zone urbanistiche o di particolari aree urbanistiche ovvero per la presenza di specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, sugli edifici esistenti o parti di essi, sono sempre ammessi, anche se presenti attività in contrasto con quelle previste, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo,

secondo le definizioni più avanti specificate e con le precisazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica.

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

**1.** Rientrano nella manutenzione ordinaria (art. 13, 3° comma, lettera a), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera a) del D.P.R. 380/01) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e dei manufatti in genere (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

**2.** Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti. In particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra anche di colori vari;
- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustre e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzì e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

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

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

**1.** Rientrano nella manutenzione straordinaria (art. 13, 3° comma, lettera b), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera b) del D.P.R. 380/01) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici utili lorde delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso in atto.

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

**3.** Sono incluse nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilate ai fini autorizzativi, le seguenti opere:

- a) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
  - riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate previa presentazione di apposita campionatura dei colori, nel rispetto di regolamenti specifici se approvati e vincolanti;
  - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G.C. per ragioni di tutela ambientale);
  - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, il rifacimento totale della coibentazione, del manto di copertura o la sostituzione totale dell'orditura secondaria del tetto; il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, il rifacimento di campi da gioco;
- b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, impianti, gli interventi possono consistere in:
  - sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; è ammessa una modesta variazione della sezione delle coperture dei tetti determinata da preesistenti oggettive e comprovate condizioni di inadeguatezza tecnica e volta al miglioramento delle condizioni di isolamento termico e all'acqua, purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o una maggiore Sul utilizzabile;
  - sostituzione, rifacimento, di locali per l'installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc.;
  - installazione di nuovi impianti tecnologici per il rispetto delle leggi di settore;
  - realizzazione di locali igienici e cucine purché interne alle strutture esistenti;
  - modeste variazioni alle aperture esterne ed ai balconi;
  - realizzazione di soppalchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
  - la realizzazione in edifici esistenti di scalette o rampe esterne, attrezzature decorative, di arredo o complementari agli edifici principali, quali pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di passaggi, o di aperture.

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

**1.** Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (art. 13, 3° comma, lettera c), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera c) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio nella sua configurazione attuale, eliminando eventuali superfetazioni e rimaneggiamenti incoerenti con il contesto circostante, volti ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili anche se diverse dalle preesistenti fatto salvo quanto indicato nello specifico capitolo sui cambi di destinazione d'uso degli edifici. 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 o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

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

**3.** Gli interventi di "restauro" (RT) e di "risanamento conservativo" (RS) possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G.C., nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

- a) gli interventi di "restauro" (RT) riguardano gli edifici da conservare con progetti redatti utilizzando le necessarie attenzioni al dettaglio. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo

scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale. Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico e formale dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione;
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;

- b) gli interventi di "risanamento conservativo" (RS), pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio. Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità adeguati alle necessità degli usi ammessi. 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, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G.C., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atrii, logge, torri, altane, ambienti voltati o con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale. Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:
- limitata modifica delle quote dei solai (fino ad un massimo di 30 cm) necessaria per ottenere le altezze di interpiano richieste dalle leggi dello Stato, qualora non applicabili le deroghe previste all'art. 36 del Regolamento Edilizio;
  - modesta variazione delle pendenze, dell'imposta e/o del colmo dei tetti necessaria a ricavare le condizioni prescritte per l'ottenimento dell'abitabilità fino ad un massimo di 30 cm;
  - modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

**4.** Per tutti gli edifici che il P.R.G.C. vincola a restauro o risanamento conservativo, la domanda di permesso di costruire deve essere corredata dagli atti di cui all'art. 7 del Regolamento Edilizio. Per quanto riguarda i vincoli di facciata apposti sugli edifici all'interno delle aree S1, S2, S3, S4, S5, S6 (I.U.A) valgono i disposti di cui all'art. 26 e 27 e quanto definito dalla normativa per le aree di corona dell'I.U.A (art. 28).

**5.** Non rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della Sul esistente (ad esclusione di quella che eventualmente si dovesse realizzare per ricostituire parti di edificio demolite nel tempo e rigorosamente documentate).

## **Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)**

**1.** Rientrano nell'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia (art. 13, 3° comma, lettera d), L.R. 56/77 così come integrato dall'art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti 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 delle aggiunte contrastanti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, aree di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”, così come previsto dall'art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01.

**2.** In particolari casi sono ammesse deroghe alle altezze minime interne qualora ricorrono le condizioni previste dall'art. 36 del Regolamento Edilizio del Comune di Bra coerente con quello “tipo” approvato dalla Regione Piemonte.

**3.** Ai fini dell'attuazione delle prescrizioni del PRGC si riconducono alla ristrutturazione edilizia i seguenti tipi di intervento:

RE.I: gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di volume all'interno del quale è ammessa la realizzazione di soppalchi, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. E' possibile l'utilizzazione del sottotetto nel rispetto dei criteri di cui alla L.R. n. 21/1998 integrata dalle eventuali prescrizioni specifiche di zona;

RE.II: oltre agli interventi elencati per la RE.I, sono ammesse le modifiche di fabbricati purchè nel rispetto delle volumetrie esistenti; questi potranno comportare anche variazioni di Sul e modesti incrementi dimensionali conseguenti al riposizionamento di solai per il raggiungimento delle altezze minime interne richieste dai regolamenti vigenti, fatta salva la normativa eventualmente stabilita per particolari zone o aree urbanistiche;

RE.III: interventi che, in applicazione del “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” n° 380 del 06/06/2001, consistenti nella demolizione e “ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente”. La ristrutturazione di tipo RE.III è ammessa quando la completa demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi non pregiudica la riconoscibilità dell'impianto originario del tessuto edificato esistente. E' consentito al fine di rispettare le leggi di settore vigenti per il contenimento energetico ed entro i limiti dalle stesse stabiliti, modificare l'inclinazione e/o sopraelevare la quota delle falde di copertura.

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

**5.** L'applicazione dell'intervento di RE.II e RE.III (demolizione e “ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente”) è subordinata alle limitazioni previste dalle disposizioni di ogni singola zona urbanistica costituente gli Insediamenti Urbani Ambientali (rif. artt. 26 e 27) e dalle disposizioni previste al successivo Titolo VI “Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali”. In particolare per le aree S1, S2, S3, S4, S5, S6 (I.U.A.) tale possibilità di intervento è classificata come RE.III ed ammessa esclusivamente sugli edifici puntualmente indicati come non congrui o marginali del tessuto urbano delle I.U.A. nelle cartografie di progetto P2.5/1, P2.5/2, P2.5/3.

## Art. 18 Nuova costruzione

**1.** Costituiscono “nuova costruzione” ai sensi dall’art. 3, 1° comma, lettera e) del D.P.R. 380/01, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerare tali:

1. *“la ricostruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo p.to 6”;*
2. *“gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune”;*
3. *“la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato”;*
4. *“l’installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione”;*
5. *“l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee”;*
6. tutti gli interventi volti alla realizzazione di manufatti e volumi pertinenziali e/o accessori ai fabbucati principali; così come definiti al successivo art. 51 che comportino la realizzaione di volumi superiore al 20% del volume dell’edificio principale;
7. *“la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori di cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato”;*

**2.** Ai fini dell’attuazione delle previsioni di progetto attribute ad ogni singola zona urbanistica, la presente normativa riconosce nell’intervento edilizio di nuova castruzione differenti tipologie a seconda degli effetti territoriali conseguenti. In particolare si riconosce la nuova costruzione per:

- Ampliamento Edilizio (AE);
- Sostituzione Edilizia (SE);
- Completamento (CO);
- Nuovo Impianto (NI),

di cui si propone specifica definizione agli articoli successivi.

**3.** Ferma restando l’applicabilità dei parametri edilizi relativi ad altezze, confrontanze ed arretramenti da viabilità e confini non costituenti strade per tutti gli interventi di nuova costruzione, il PRGC stabilisce per ogni tipologia di intervento le modalità di applicazione di ulteriori specifiche disposizioni di carattere edilizio - urbanistico.

## Art. 18bis – Nuova Costruzione per Ampliamento edilizio (AE)

**1.** Costituiscono il tipo di intervento denominato “ampliamento edilizio” gli interventi, volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici utili lorde) di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali o verticali volte a modificare le dimensioni esterne dei fabbricati esistenti, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossatura) e/o allungamento della manica, magazzini interrati, ecc. in applicazione dei parametri territoriali o fondiari previsti per ogni singola area urbanistica.

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

## **Art. 19 Nuova Costruzione per Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE)**

**1.** Il tipo di intervento denominato “Sostituzione Edilizia” (SE) comprende gli interventi che consentono la completa demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire, entro i limiti della Sul derivante dall'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio o della Sul edificata preesistente e del Rapporto di copertura preesistente (RC) qualora maggiore a quella conseguente all'applicazione dei parametri; inoltre deve avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma, parimenti non rientra in questo tipo di intervento la realizzazione di più edifici rispetto a quelli demoliti.

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

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

**4.** Ai fini dell'applicazione delle precedenti norme non si considera Sul o “volume edilizio” esistente quello non avente le caratteristiche di cui agli artt. 18 o 20 del Regolamento Edilizio. Parimenti non si considera SUL la superficie utile o i volumi corrispondenti ad edifici accessori di edifici principali residenziali realizzati in applicazione dell'art. 51 delle N.T.A. o già esistenti ma aventi le stesse caratteristiche in esso indicate.

**5.** L'intervento di demolizione (DE) è invece finalizzato alla sola rimozione, in tutto o in parte, di un organismo edilizio esistente. L'intervento si ammette qualora le disposizioni cartografiche di progetto e normative ne impongano puntualmente l'eventuale ricorso o in presenza di condizioni di decoro e di pubblica incolumità.

## **Art. 20 Nuova Costruzione per Completamento (CO)**

**1.** Con “Completamento” (CO) si intende il tipo di intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere ma inserite in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

**2.** Per opere di urbanizzazione primaria (art. 91 quinque – L.R. 56/77) si intendono:

- idoneo sistema viario pedonale e veicolare;
- idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

In carenza di una delle opere infrastrutturali sopra indicate o in assenza di idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, le soluzioni tenute più idonee dovranno essere valutate con gli Uffici Comunali competenti condizionando l'intervento edilizio all'attuazione delle specifiche opere richieste.

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

**4.** Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria dell'area di pertinenza del nuovo fabbricato non sia già stata esaurita in tutto o in parte da interventi di completamento attuati successivamente alla data di adozione del Progetto

Preliminare della presente Revisione di P.R.G.C. all'interno della medesima area urbanistica o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area. Tale verifica va effettuata sulla base ed in applicazione di quanto definito al punto j), comma 2, art. 4 delle presenti Norme.

## **Art. 21 Nuova Costruzione per Nuovo impianto (NI)**

**1.** Il tipo di intervento denominato “Nuovo Impianto” (NI), analogamente al “Completamento”, è rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere perché indedificate, in assenza delle principali opere di urbanizzazone o con forti carenze, classificabili di tipo “C” ai sensi del Decreto Ministeriale 1444 del 1968, e puntualmente elencate all'ultimo comma dell'art. 24 delle N.T.A..

**2.** In quanto destinati all'espansione del territorio urbano gli interventi di nuovo impianto si attuano attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo nel rispetto di tutti i parametri e disposizioni previsti dal PRGC per ogni singola zona.

## **Art. 22 Ristrutturazione urbanistica (RU)**

**1.** Costituiscono intervento di “ristrutturazione urbanistica” (art. 13, 3° comma, lettera e), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera f) del D.P.R. 380/01) quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificaione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**2.** Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre subordinati alla preventiva formazione di uno S.U.E. (ai sensi dell'art. 13, 4° comma, lettera d), della L.R. 56/77).

## TITOLO IV

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

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

**1.** L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" e, quando ritenuto necessario, a loro volta sono ulteriormente suddivise in sottozone urbanistiche. Le zone e le sottozone costituiscono raggruppamenti di "aree urbanistiche". Le zone sono individuate con apposita simbologia grafica sulle tavole di progetto (P2.3, P2.4, P2.5) e con una sigla composta da lettere (ad es. Vp) o da lettere e numeri (ad es. T5-ni); le sottozone sono contraddistinte da una barra e una sigla (es. EE/cs); le aree rappresentano invece parti delle precedenti e sono individuate da un numero arabo (ad es. n° 259).

**2.** Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree urbanistiche esclusivamente per uniformarli alle reali situazioni di assetto territoriale oggettivamente difformi dalle previsioni urbanistiche con la procedura prevista dall'art. 17 comma 8 della L.R. 56/77.

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

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

##### Attività residenziali:

- S1: aree dell'I.U.A.: tessuto storico (su impianto medioevale murato) - Capoluogo;
- S2: aree dell'I.U.A.: tessuto storico a corti chiuse o corti concatenate - Capoluogo;
- S3: aree dell'I.U.A.: tessuto storico di tipo seriale lungo il fronte strada - Capoluogo;
- S4: aree dell'I.U.A.: tessuto di ricostruzione medievale-moderna – Pollenzo;
- S5: aree dell'I.U.A.: tessuto storico ottocentesco di riplasmazione carloalbertina – Pollenzo;
- S6: aree dell'I.U.A.: tessuto contemporaneo con tracce (anche archeologiche) di epoca precedente – Pollenzo;
- T1: tessuto urbano a corte chiusa;
- T2: tessuto urbano a corte aperta;
- T3: tessuto urbano con impianto seriale;
- T4: tessuto urbano con case in linea;
- T5/p: tessuto urbano con impianto aperto o libero in pianura;
- T5/c: tessuto urbano con impianto aperto o libero in collina;
- T6/p: tessuto urbano con tipologia edilizia isolata in pianura;
- T6/c: tessuto urbano con tipologia edilizia isolata in collina;
- T7: tessuto urbano di origine rurale (delle frazioni di Bandito e Riva);
- Vpr: aree a verde privato con residenza (in collina)
- Vpr/ca: aree ed edifici costituenti complesso ambientale;
- Vp: aree destinate a verde privato

##### Città della trasformazione:

- T5-co: aree residenziali di completamento del tessuto T5;
- T6-co: aree residenziali di completamento del tessuto T6;
- T4-ni: aree residenziali di nuovo impianto del tessuto T4;

- T5-ni: aree residenziali di nuovo impianto del tessuto T5;  
 T6-ni: aree residenziali di nuovo impianto del tessuto T6;  
 TR: aree di riqualificazione con finalità preminentemente residenziale;  
 TT: aree di riqualificazione con finalità preminentemente terziaria;  
 RIU: ricomposizione urbanistica  
 Ari: aree di rinaturalazione

Attività economiche:

- BM: aree destinate ad attività artigianali consolidate;  
 DM: aree destinate ad attività artigianali di nuovo impianto;  
 BI: aree destinate ad attività produttive consolidate;  
 DI: aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto;  
 BI/b: aree di rispetto dell'insediamento Bra Gas  
~~BI/f~~ **Completamenti condizionati di frangia**<sup>2</sup>  
 BC: aree destinate ad attività terziarie e commerciali consolidate;  
 DC: aree destinate ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto;  
 Vpv: aree destinate a Verde privato vincolato;  
 IC: aree destinate alla distribuzione di carburanti;  
 ED/c: aree destinate ad attività estrattive

Attività di interesse collettivo

- A.R.C.: aree destinate ad ospitare attrezzatura e residenza comunitaria;  
 a.d.i.: aree destinate ad ambito di insediamento in area A.R.C.  
 AIC/c: aree per attrezzature per la collettività e l'ospitalità;  
 AIC/f: aree per attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie in attività;  
 AIC/s: aree per attrezzature sportive;

Altre attrezzature di interesse generale

- AIG/m: aree destinate ad ospitare impianti di interesse militare;  
 AIG/st: aree demaniali;

Servizi pubblici di ilivello comunale:

- SE-SP: Aree per servizi di livello comunale esistenti (SE), in progetto (SP) (art. 21 L.R. 56/77);  
 SE-SP/a: istruzione;  
 SE-SP/b: attrezzature di interesse comune;  
 SE-SP/c: verde, gioco e sport;  
 SE-SP/d: parcheggi;  
 SE-SP/e: aree afferenti le attività produttive

Servizi pubblici di livello generale:

- FE-FP: Aree per servizi di livello comunale esistenti (FE), in progetto (FP) (art. 22 L.R. 56/77);  
 FE-FP/a: istruzione superiore;  
 FE-FP/b: attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;  
 FE-FP/c: parchi pubblici urbani e comprensoriali;

Unità di paesaggio:

- EE: unità di paesaggio agrario;  
 EE/tu: unità di paesaggio agrario di tutela;  
 EE/or: unità di paesaggio agrario “degli orti”;  
 Vpr: aree a verde privato con residenza (in collina);

<sup>2</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio area BI/f 2516 e ricondotta a destinazione agricola

**Vpr/ca:** aree ed edifici costituenti complesso ambientale;

**Insiemimenti di presidio dei paesaggi agrari:**

- EE/cs insediamenti rurali di matrice storica;
- EE/ia annucleamenti recenti di prevalente matrice rurale;
- EE/p: insediamento produttivo in ambito agricolo;

**2.** Ai fini della classificazione prevista dal D.M. 1444/68, le zone urbanistiche S1, S2, S3, S4, S5 e S6 sono considerate di tipo “A”, le zone urbanistiche T4-ni, T5-ni, T6-ni sono definite di tipo “C”, le zone urbanistiche DM, DI e DC sono definite di tipo “D”, le zone urbanistiche EE (e relative sottozone) sono considerate di tipo “E”, la zona urbanistica SE-SP (e relative sottozone) sono considerate di tipo “F”, mentre tutte le altre sono considerate come riconducibili al tipo “B”, anche per interventi classificati come ristrutturazione urbanistica (RU) **ad esclusione delle aree Vpr che devono intendersi assimilate alle zone di tipo E.**

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

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

**2.** La classificazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è demandata alle tavole di Progetto (P2.3, P2.4 e P2.5) e la loro elencazione e aggregazione per zone e sottozone è indicata esplicitamente sui richiamati elaborati di progetto ed elencata per ordine di area urbanistica e zona/sottozona nei Quadri Sinottici(P1.3) costituenti parte descrittiva del PRGC e non vincolante.

**3.** Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma contiene ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.

**4.** Gli interventi edilizi ordinariamente consentiti dalla norma specifica della zona urbanistica (Titolo IV) e dell'area urbanistica devono essere verificati prioritariamente con le ulteriori condizioni di verifica e di vincolo riconoscibili sulle tavole di progetto del P.R.G.C., ponendo particolare attenzione alle disposizioni contenute in:

- Titolo I - Prescrizioni generali (prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.);
- Titolo VI – Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali;
- Titolo VII – Vincoli relativi ai tracciati e alle fasce di rispetto stradali, ferroviarie e di impianti tecnologici, aree per la protezione civile, alle disposizioni sulla compatibilità acustica e conseguenti al rischio geologico e R.I.R.
- Titolo VIII – Norme transitorie e finali, con particolare riferimento alle condizioni di intervento disposte dal Rapporto Ambientale e dal Piano di Classificazione Acustica.

**5.** Per ogni intervento andranno rispettate le disposizioni vincolati relative agli aspetti della sicurezza geologica ed idraulica del territorio, della compatibilità acustica e delle prescrizioni ambientali per un corretto inserimento delle nuove opere edilizie. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle seguenti prescrizioni:

- **Disposizioni Idrauliche:** contenute nei documenti richiamati negli elaborati Geologici, all'art. 61 ed al suo allegato;

- Disposizioni geologiche: contenute negli Elaborati geologici G riprese sinteticamente ai successivi artt. 62, le quali possono contenere limitazioni ai tipi di intervento edilizi e alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché richiedere particolari attenzioni relativamente al reticolato idrografico esistente e al livello della falda idrica superficiale. Ai fini della determinazione delle potenzialità di intervento espresse da ogni singola porzione di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza ma anche la “classe di pericolosità” attribuita, consultando le tavole di Progetto P2.3, P2.4, trattate esaustivamente negli Elaborati geologici G e dal successivo art. 62 che richiama le disposizioni prescrittive geologiche. Si ricorda inoltre che per le aree di completamento, di nuovo impianto e di trasformazione, le prescrizioni geologiche di “carattere generale” possono essere integrate da prescrizioni puntuali (Schede di approfondimento) contenute anch'esse negli elaborati geologici;
- Disposizioni di compatibilità acustica: contenute nell'elaborato A: Relazione di Verifica di compatibilità con il vigente piano di zonizzazione acustica, richiamato nell'art.65 e costituente parte integrante degli elaborati del PRGC;
- Disposizioni ambientali: contenute nel Rapporto ambientale, richiamato nell'art.65 e costituente parte integrante degli elaborati del PRGC.

## **Art. 26 Prescrizioni per le aree degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali (I.U.A.) – zone :S1, S2, S3 (Capoluogo)**

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente sugli elaborati di progetto P2.4 le porzioni di territorio costituenti gli Insediamenti Urbani aventi Caratteri Ambientali (I.U.A.) di Bra, ai sensi del punto 1, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77. All'interno di esse sono individuate differenti zone determinate in relazione alla tipologia di impianto ed al livello di compromissione del tessuto edilizio. Con riferimento alla seguente tabella si individuano le seguenti zone:

Riferimento norma specifica	Zona urbanistica	Simbologia
<b>Comma 13.1</b>	S1: aree dell'I.U.A.: tessuto storico (su impianto medioevale murato) – Capoluogo	
<b>Comma 13.2</b>	S2: aree dell'I.U.A.: tessuto storico a corti chiuse o corti concatenate – Capoluogo	
<b>Comma 13.3</b>	S3: aree dell'I.U.A.: tessuto storico di tipo seriale lungo il fronte strada – Capoluogo	

Ogni zona rappresenta è così caratterizzata per caratteristiche ed obiettivi individuati dal P.R.G.C.:

- S1** Aree di antica formazione del capoluogo, caratterizzata da un riconoscibile impianto originario medievale, riplasmati tra il Cinquecento ed il Settecento, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
- S2** Aree storiche caratterizzate da un riconoscibile tessuto a corti chiuse o concatenate (di ripiastrazio sei settecentesca), finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
- S3** Aree storiche caratterizzate da un riconoscibile tessuto di tipo seriale sviluppatesi lungo il fronte strada, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente.

Anche se compresi all'interno della zona I.U.A., le “aree a verde privato”, le “aree per attività di interesse collettivo” e le “aree ed infrastrutture per servizi pubblici” sono riconosciute per la loro specificità e come tali ricondotte alle disposizioni delle rispettive zone urbanistiche (zone Vp, AIC, SE-SP - artt. 37, 46 e 48) fatte salve le eventuali specificazioni contenute dal presente articolo.

**2. Riferimenti ai disposti legislativi in merito alla tutela paesaggistico-ambientale.** All'interno dell'I.U.A. il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale, coerentemente alle disposizioni di settore e degli indirizzi assunti dal PTCP di Cuneo:

- le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 54, 1 comma, lett. a);
- le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico o ambientale-documentario ai sensi del punto 2, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77, rispettivamente riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 54, 1 comma, lettere b), c).

A tutti gli edifici ed alle aree di pertinenza così indicati in cartografia di progetto si applicano le limitazioni di intervento edilizio e le disposizioni stabilite al successivo art. 54.

Per l'ottenimento del permesso di costruire sugli edifici compresi nelle categorie di cui al precedente comma e puntualmente individuate in cartografia, è richiesto il rilascio preventivo di:

- Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per gli immobili di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 e per quelli già vincolati ai sensi della precedente normativa;
- parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio per gli interventi diretti esclusivamente sugli immobili e sui manufatti reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi degli artt. 24, della L.R. 56/77;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per i Piani di Recupero e della Commissione Locale per il Paesaggio, compresi all'interno delle aree S1, S2, S3 in applicazione dei disposti dell'art. 40, comma 8 della L.R. 56/77.

Le zone S1, S2, S3 sono individuate dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette zone il Comune e gli aventi titolo possono proporre P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree dell'I.U.A. valgono i disposti dell'art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'art. 27 della legge 457/78.

Dove previsti tutti gli interventi di CO e ampliamento "una tantum" sono subordinati al parere favorevole della Commissione Paesaggistica.

**3. Destinazioni d'uso.** Sono considerate "Principali" la destinazione r, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4 e "Compatibili" le destinazioni: p5, tr5, tr6 con esclusione di quelle da attuarsi all'aperto e che evidenzino difficile integrazione con le strutture edilizie destinate ad ospitarle.

A specificazione della destinazione residenziale "r" è sempre data facoltà ai proponenti gli interventi di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata contribuiscono all'incremento dell'edificato riconducibile all'edilizia economica popolare.

L'insediamento di nuove attività d1, tr1 e tr6 in edifici esistenti è consentita purchè sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni in atmosfera, ecc.).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, lettera B delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione della Variante di Revisione, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

**4. Tipi di intervento.** I tipi di intervento attuabili sugli edifici dell'I.U.A. sono solo quelli ammessi dalle “prescrizioni specifiche” definite per ogni singola zona, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-22 ed alla C.P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984, per gli interventi di:

- **MO manutenzione ordinaria;**
- **MS manutenzione straordinaria;**
- **RT restauro;**
- **RS risanamento conservativo;**
- **RE ristrutturazione edilizia;**
- **SE sostituzione edilizia;**
- **DE demolizione;**

senza aumento della volumetria esistente, indipendentemente dalle disposizioni eventualmente contenute negli artt. 14-22 fatta eccezione per gli incrementi “una tantum” ove espressamente ammessi.

Nel caso di interventi in interi fabbricati volti ad una loro riqualificazione sono ammesse solo limitate variazioni dimensionali esclusivamente volte al raggiungimento delle altezze minime previste per il locali abitabili. La realizzazione di nuove costruzioni mediante interventi di completamento (CO) è regolamentata dalle “prescrizioni specifiche” di cui al successivo 13 comma.

**5. Modalità di attuazione.** “L’intervento diretto” è la modalità ordinaria per l’attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nella zona I.U.A., eventualmente sottoposto ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalle leggi vigenti.

Le “Prescrizioni Particolari” di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità quali il “Permesso Convenzionato” ed il S.U.E. (P.P./P.d.R. di iniziativa pubblica, P.d.R. di iniziativa privata).

Chiunque può proporre nuovi P.d.R. per procedere alla ripartizione e recupero mediante interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica degli edifici definiti dal PRGC come “marginali” o “incongrui”, così come indicati nell’elaborato AT 5.1. La comprovata classificazione come edificio “marginale” di edifici non riconosciuto dal PRGC potrà avvenire in sede di redazione di SUE o mediante variante non variante artt. 17, 8° comma, mediante presentazione di apposita documentazione attestante l’effettiva condizione di marginalità. In sede di redazione di PdR potranno anche essere proposti approfondimenti documentali sugli edifici congrui, al fine di definirne specificatamente i contenuti qualitativi anche per l’applicazione degli elementi di flessibilità sui tipi di intervento per essi ammessi.

In ogni caso, qualora le “Prescrizioni Particolari” prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 4° comma art. 49, LR 56/77, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi; qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all’imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, così come previsto dall’art. 5 della L.R. n° 18/1996.

**6. Vincolo di facciata.** All’interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G.C. riconosce quale regola ordinatrice dei tessuti costituenti l’IUA il mantenimento degli allineamenti dei fabbricati che fronteggiano gli spazi pubblici e/o assoggettati ad uso pubblico. Di conseguenza si stabilisce il:

- **Vincolo di “filo fisso di edificazione” su spazio pubblico:** non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui al presente articolo, e riguarda solo gli affacci diretti su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto sugli edifici esistenti, ad eccezione di quelli previsti da eventuali Piani di Recupero individuati sulle tavole di PRGC, per i quali valgono le regole specifiche attribuiti ad essi. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è invece obbligo di rispetto dei fili fissi.

**7. Conservazione degli elementi edilizi di pregio, beni da tutelare ai sensi della L.R. 35/95 e degli elementi edilizi ricorrenti.** La cartografia di P.R.G.C. negli elaborati P2.5 e P2.6 individua puntualmente con apposita simbologia la presenza di elementi edilizi di pregio che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e/o recuperati. Essi sono torri e campanili, pitture a carattere religioso, manufatti di pregio, meridiane e pareti in cotto dei quali alcuni esempi sono riportati nell'Allegato D alla Relazione Illustrativa di Indagine "Elementi edilizi di Pregio ed elementi edilizi ricorrenti". Parimenti il piano riporta l'indicazione dei singoli beni da tutelare e valorizzare ai sensi della L.R. n°35 del 14 marzo 1995 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali, architettonici nell'ambito comunale" la cui descrizione viene riportata nel Regolamento Edilizio del Comune di Bra - Allegato B ed il cui indice viene riportato nell'Allegato AT2.2 "Schede dei BBCCAA monumentali, architettonici, documentali (Catasto Guarini) e ambientali". Rientrano ancora in questa categoria i "Cortili a carattere unitario di valore storico". I suddetti elementi saranno oggetto di interventi di restauro/risanamento conservativo (RT/RS) indipendentemente dal tipo di intervento edilizio previsto sulle altre parti dell'edificio.

Per gli "elementi edilizi ricorrenti", così come indicati sulle tavole di progetto, gli interventi edilizi effettuati sui fabbricati dovranno valorizzarne la presenza escludendo, in quanto tecnicamente possibile la loro eliminazione dalle facciate dei fabbricati.

I "Cortili a carattere unitario" e i "Giardini privati" riconosciuti dal PRGC dovranno essere salvaguardati, ed al contempo se ne impedisce la compromissione anche se inseriti in PdR: tali aree possono ospitare parcheggi interrati solo se l'inserimento del manufatto edilizio non altera la percezione degli spazi e non prevede l'abbattimento di piante autoctone d'alto fusto.

Analogamente si opererà per quegli elementi che, pur non essendo puntualmente rilevati dal Piano, dovesse emergere dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica predisposta in sede di richiesta del necessario titolo abilitativo. E' compito del proponente l'intervento indicare l'esatta ubicazione dei manufatti ed eventualmente dimostrarne l'assenza nell'ambito oggetto di intervento edilizio.

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefiguri un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata negli elaborati di progetto, rispondenti a quanto richiesto dal successivo art. 54.

**8. Sottotetti.** Nel rispetto dei tipi di intervento ammessi su ogni singolo fabbricato, si rimanda al successivo art. 52. Il riuso funzionale dei sottotetti/mansarde consente sempre l'apertura di nuove finestre a filo di copertura per il rispetto dei rapporti aeroilluminanti. Abbaini e balconcini sono ammessi dove risultano già presenti; il loro inserimento su edifici che ne sono privi è subordinato al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

**9. Edifici pertinenziali: bassi fabbricati, tettoie e tettoie provvisorie.** I manufatti esistenti sono regolamentati dalle seguenti disposizioni.

Per i bassi fabbricati il P.R.G.C. privilegia il mantenimento dell'attività pertinenziale preesistente, con particolare riferimento al rimessaggio di autoveicoli. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso a favore di quelle previste al precedente 3° comma, è subordinato alle seguenti condizioni:

- l'edificio deve risultare servito da un accesso carraio sufficiente al passaggio di autovetture;
- l'edificio non risulti già destinato a box auto con dimensioni (altezza, larghezza e profondità) compatibili con tale utilizzo; in caso di parziale utilizzo come box auto, il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso solo per la quota non destinata a tale uso. In ogni caso il riuso di edifici pertinenziali non può ridurre la dotazione dei posti auto preesistenti;
- vengano reperiti i parcheggi pertinenziali nelle quantità previste dal PRGC al successivo art. 51;

Le tettoie presenti possono essere mantenute intervenendo con manutenzione ordinaria e straordinaria se non contrastano con le finalità dei tipi di intervento, mentre le tettoie provvisorie (quali manufatti di scarsa consistenza prevalentemente degradati) dovranno essere eliminati in concomitanza ad interventi edilizi su interi fabbricati di cui risultino pertinenza.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici pertinenziali: si ammette la ricostruzione, anche su altro sedime e forma, degli edifici accessori destinati a box auto/parcheggio pertinenziale esistenti, in ambito di PdR, condizionata al miglioramento delle caratteristiche estetiche e di inserimento nel contesto.

**10. Parcheggi privati.** Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate dal successivo art.51.

In tutti gli altri casi la realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa purchè reperiti:

- in strutture esistenti di pertinenza;
- ai piani terreni dei fabbricati principali; in questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico, con esclusione di accesso diretto dalla via pubblica in assenza di opportuno accesso veicolare;
- in struttura interrata, all'interno del lotto fondiario;
- tramite asservimento su altre aree pertinenziali.

Gli spazi all'aperto, eventualmente sistemati a parcheggio, devono essere realizzate con sistemi che garantiscono la semipermeabilità della superficie alle acque meteoriche.

**11. Caratteri compositivi e requisiti morfologici degli edifici.** Per quanto attiene gli elementi tipologici, il PRGC definisce per gli SPAZI PUBBLICI, per gli EDIFICI e per gli SPAZI PRIVATI i materiali e le regole d'uso affinché i nuovi interventi possano contribuire organicamente a migliorare l'immagine dell'area.

#### A. SPAZI PUBBLICI

I materiali per la realizzazione di interventi relativi agli SPAZI PUBBLICI dovranno considerare, per la pavimentazione delle strade, degli slarghi e delle vie ricadenti nella zona IUA-Concentrico:

- **pavimentazioni stradali.** L'eventuale ripavimentazione, connessa anche a logiche di qualificazione dell'area centrale in seguito a programmi di limitazione del traffico interventi di pedonalizzazione, dovrà utilizzare materiali assimilabili a quelli della tradizione locale e comunque atti alla riqualificazione degli spazi pubblici;
- **elementi di arredo urbano:** l'inserimento di elementi di arredo urbano dovrà prioritariamente avvalersi di progetti unitari affinché gli interventi e l'inserimento dei differenti elementi sia riconducibile ad un intervento coordinato.

#### B. EDIFICI

I materiali per interventi riguardanti EDIFICI dovranno seguire i seguenti indirizzi:

- **paramenti di facciata** in mattoni a vista o intonacati, con eventuali zoccolature in pietra di Luserna; in generale è sconsigliata l'adozione di murature in forme ripetitive di antiche murature in ciottoli di grandi dimensioni;
- **manti di copertura:** coppi piemontesi (coppo e canale in laterizio). Le pendenze delle falde di copertura devono essere quelle idonee all'utilizzo dei coppi piemontesi;
- **faldaleria, gronde, discese:** in rame (con attenzione alle superfici di eventuali testate di falda, che non devono essere ampie in modo tale da snaturare l'aspetto formale del profilo delle falde)
- camini, corpi di contenimento** di apparecchiature di esalazione o di ricambio d'aria: forma compositiva semplificata e di dimensioni (eventualmente scalate) atte a mascherare ed a contenere in modo decoroso e proporzionato al volume complessivo dell'edificio e della copertura;
- **abbaini**, di forma semplice riferibile ad elementi della tradizione ad intervallo non ravvicinato, in modo da non alterare la forma delle falde di copertura;
- **balconi:** in pietra di Luserna su mensole pure in pietra, di forma semplice e geometrica; sono esclusi balconi in c.a. in spessore di soletta;
- **manufatti in ferro** per recinzioni, parapetti: in tondino, piattine e mezzalune,

- **aperture di facciata:** devono avere un taglio riferibile alle proporzioni ed ai rapporti della facciata e delle aperture esistenti. In assenza di riferimenti concreti, si indica l'utilizzazione dei rapporti proporzionali originati dalla sezione aurea del segmento;
- **Le superfici** della pietra impiegata per davanzali, soglie, percorsi, cordoli, ecc... devono sempre tutte essere lavorate in modo finito (fiammatura, bocciardatura, scalpellatura, ecc....) e spigolo smussato a 45 gradi sui bordi (quindi non a taglio di sega).

#### C. SPAZI PRIVATI

- **pavimentazioni esterne alle abitazioni/aree pertinenziali:** le soluzioni devono prioritariamente adottare finiture ad acciottolato, o a pavimentazioni lastricate o a cubetti o ancora a ghiaietto, utilizzando materiali tradizionali o ad essi assimilabili nelle finiture.

L'utilizzo di soluzioni alternative a quelle indicate ai p.ti B e C è subordinato a valutazioni progettuali espresse in sede di redazione di PdR e preventivamente approvate dagli organi tecnici competenti.

**12.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sotto-zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**13.** Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi e valide per la zona I.U.A., si integrano con le seguenti **prescrizioni specifiche** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

#### 1) S.1 - aree dell'I.U.A.: tessuto storico (su impianto medioevale murato) – Capoluogo

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- **tipi d'intervento:** MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE. Gli interventi RE.III, SE, sono ammissibili solo per i fabbricati puntualmente riconosciuti sulle tavole AT 5.1/1-2 come “Edifici non congrui con il tessuto urbano dell’IUA” o come “Edifici marginali dell’IUA” e sulle tavole di progetto individuati con analoga descrizione a seguito di formazione di un P.d.R., ammettendo altresì limitate variazioni di sagoma qualora l’immobile esistente risulti con una sezione di manica utile inferiore a 7,0 m. e in condizioni di dissesto strutturale, purchè non prospetti su spazio pubblico e ricompreso interamente in un unico lotto fondiario; qualora puntuali analisi di carattere storico, documentario, statico e comparativo sui fabbricati riconosciuti “congrui” dal PRGC e privi di qualsiasi tipo di vincolo puntuale, sostengano l’assenza di elementi architettonici e/o documentari o riconosciute questioni statiche sostanziali, sarà possibile proporre per i suddetti fabbricati l’intervento di RE.III, intendendo questo approvato contestualmente all’approvazione del PdR. In assenza di PdR sugli edifici di cui sopra sono ammessi interventi fino al RS. L’intervento di DE è ammesso solo per l’eliminazione dei manufatti accessori riconosciuti come incongrui o marginali o per rientrare nei limiti di RC;
- **modalità di intervento:** intervento diretto per MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE; permesso convenzionato qualora, ai sensi dell’art. 6, comma 5, ricorrono le condizioni di reperimento degli standards; P.d.R. di iniziativa pubblica o privata per interventi di RE.III, SE, sugli edifici “incongrui” o “marginali” e RE.III su quelli congrui riconosciuti in sede di formazione dei P.d.R..
- **parametri:** tutti gli interventi si effettuano a parità di volumetria esistente. In caso di PdR il rapporto di copertura RC massimo sarà pari al 50%;
- **altezza massima:** riferimento alle disposizioni di carattere generale. Per i P.d.R. l’altezza degli edifici in progetto dovrà essere pari a quella media degli edifici congrui presenti in un raggio di 50 m. dall’intervento con un limite di 3 p.f.t. (H max = 10,5 m.).

#### Ulteriori prescrizioni:

- \* reperimento degli standard: i permessi convenzionati e i P.d.R. non individuati in cartografia di (Tav. P2.5/1-2) dal P.R.G.C. monetizzano gli standard sulla base di quanto stabilito al precedente art. 6, 5° comma delle NTA.;

- \* Interventi di RE.III, SE: tali interventi, attuabili solo sugli edifici “incongrui” e “marginali”, possono essere effettuati a seguito di proposta di PdR con delimitazione indicata dal proponente nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - il PdR può essere proposto a condizione della dimostrata disponibilità di una idonea accessibilità veicolare affinché i nuovi fabbricati possano essere dotati di idonei parcheggi pertinenziali;
  - in sede di formazione del PdR dovrà verificarsi per ciascun edificio oggetto di riplasmazione, la presenza di eventuali elementi edilizi di pregio e/o ricorrenti; il riconoscimento di tali elementi, dovrà preliminarmente guidare le scelte di impianto del SUE, applicandosi le disposizioni previste al precedente 7° comma;
  - l’eventuale inserimento di edifici congrui all’interno di PdR non comportano estensioni alle modalità di intervento già ammesse con permesso di costruire singolo o convenzionato;
  - il riuso dei bassi fabbricati è condizionato dalle condizioni indicate al precedente 9° comma;
  - la riplasmazione degli edifici marginali e incongrui deve essere indirizzata ad integrare le porzioni di tessuto proprie della zona.
- \* In caso di intervento su interi edifici è fatto obbligo di eliminare i rimaneggiamenti di facciata, con particolare riferimento a quelli individuati dal PRGC, ripristinando l’originaria coerenza tra impianto e materiali di facciata.

2) **S.2 - aree dell'I.U.A.: tessuto storico a corti chiuse o corti concatenate – Capoluogo**

Alle aree **S2** sono applicabili le disposizioni previste per le aree **S1** con le seguenti precisazioni:

- tipi d'intervento: L’intervento RU è limitato alle sole aree urbanistiche n° 13 e 14 lungo via f.lli Carando e Principi di Piemonte, dove un intervento di riplasmazione dei volumi esistenti tenda a formare su tale viabilità un tessuto edilizio a corti chiuse che si integri con quello originario ancora riconoscibile sulla parte prevalente delle aree urbanistiche indicate;
- altezza massima: Per i P.d.R. comprendenti i fabbricati posti lungo via f.lli Carando e Principi di Piemonte e via Marconi (aree urbanistiche 11, 13 e 14), l’altezza degli edifici in progetto massima ammessa è di 4 p.f.t. + 1 piano mansardato (H max = 15 m.).

3) **S.3 - aree dell'I.U.A.: tessuto storico di tipo seriale lungo il fronte strada – Capoluogo**

Alle aree **S3** sono applicabili le disposizioni previste per le aree **S1** con le seguenti precisazioni:

- tipi di intervento: sugli edifici esistenti si immettono “una tantum” interventi di ampliamenti edili si sino ad un massimo di 25 mq per unità immobiliare. Per i lotti fondiari “radi”, ovvero caratterizzati da un IF< 0,3 mq/mq, è ammesso l’intervento di completamento edilizio (CO), mediante formazione di PdR applicando le “ulteriori prescrizioni” definite per i PdR in S.1. Per l’area n° 2403 si ammette un intervento a sagoma definita volto al recupero funzionale della tettoia esistente lungo via Craveri nel rispetto dei parametri edilizi specificatamente definiti, in eccedenza all’indice fondiario di zona: l’intervento è subordinato a PdR finalizzato al raggiungimento degli obiettivi indicati nelle “Ulteriori prescrizioni”.
- parametri: In caso di PdR il rapporto di copertura RC massimo sarà pari al 50%. Per l’area n° 2403 l’intervento a sagoma definita deve rispettare i seguenti parametri:
  - h.max.: allineamento con l’edificio scolastico confinante;
  - larghezza manica edificio: 10,0 m.;
  - RC max. 50%.
- Parcheggi pertinenziali: Qualora non risulti attuabile quanto previsto al precedente comma 10, si ammette, nel rispetto del previsto rapporto di copertura, la costruzione di edifici accessori da adibire a parcheggio pertinenziale. I manufatti dovranno progettualmente integrarsi con i fabbricati esistenti e rientrare nelle quantità minime di legge.

Ulteriori prescrizioni:

- \* l’attuazione delle aree a servizi SP n° 92 e 93 è finalizzata alla formazione di un’area verde urbana finalizzata alla qualificazione delle essenze arboree presenti, integrando le funzioni pubbliche affacciate su di esse;

- \* l'attuazione dell'intervento sull'area S3 n° 2403 è subordinata alla cessione dell'unità immobiliare ubicata in via Craveri n°7, piano terreno, composta da n° 3 vani con soprastanti spazi scolastici e collocata in area SE/a n° 44, nonché all'impegno di garantire l'accesso ciclo/pedonale, in corrispondenza dell'androne esistente, all'area a servizi retrostante qualora questa diventi di proprietà pubblica. La dismissione dell'unità immobiliare assolve all'obbligo di reperimento degli standard pubblici;

**Art. 27 Prescrizioni per le aree degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali (I.U.A.) – zone : S4, S5, S6 (frazione Pollenzo)**

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente sugli elaborati di progetto P2.4 le porzioni del territorio costituenti gli Insediamenti Urbani aventi Caratteri Ambientali (I.U.A.) di Bra, ai sensi del punto 1, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77. All'interno di esse sono individuate differenti zone determinate in relazione alla tipologia di impianto ed al livello di compromissione del tessuto edilizio. Con riferimento alla seguente tabella si individuano le seguenti zone:

Riferimento norma specifica	Zona urbanistica	Simbologia
<b>Comma 8.1</b>	S4: aree dell'I.U.A.: tessuto di ricostruzione medievale-moderna (Pollenzo);	
<b>Comma 8.2</b>	S5: aree dell'I.U.A.: tessuto storico ottocentesco di riplasmazione carloalbertina (Pollenzo);	
<b>Comma 8.3</b>	S6: aree dell'I.U.A.: tessuto contemporaneo con tracce (anche archeologiche) di epoca precedente (Pollenzo);	

Ogni zona rappresenta è così caratterizzata per caratteristiche ed obiettivi individuati dal P.R.G.C.:

- S4** Aree di antica formazione di Pollenzo, caratterizzate da un originario impianto romano, con sovrapposizioni a partire dall'epoca medievale, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
- S5** Aree storiche caratterizzate dalla riplasmazione carloalbertina del tessuto precedente, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
- S6** Aree storiche caratterizzate da un riconoscibile tessuto ottocentesco sviluppatisi in epoca successiva a quella carloalbertina, finalizzate alla riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;

Anche se compresi all'interno della zona I.U.A., le "aree a verde privato", le "aree per attività di interesse collettivo" e le "aree ed infrastrutture per servizi pubblici" sono riconosciute per la loro specificità e come tali ricondotte alle disposizioni delle rispettive zone urbanistiche (zone VP, TP, S - artt. 37, 46 e 48) fatte salve le eventuali specificazioni contenute dal presente articolo.

2. Riferimenti ai disposti legislativi in merito alla tutela paesaggistico-ambientale. Si rimanda integralmente all'applicazione delle disposizioni indicate al precedente art. 26, comma 2. All'interno dell'I.U.A. di Pollenzo sono altresì individuati i limiti delle aree sottoposte a specifico vincolo ambientale (D.M. 1/08/1985) di cui al successivo art. 55, comma 1, lettera e) ed al vincolo archeologico diretto ed indiretto, di cui si richiamano i decreti e le disposizioni operative elencate al successivo art. 56.

3. Per tutto quanto concerne le disposizioni inerenti:

- Destinazioni d'uso;
- Tipi di intervento;
- Modalità di attuazione;
- Vincolo di facciata;

- Sottotetti;
- Edifici pertinenziali.

si rimanda integralmente alle disposizioni definite all'art. 26, commi 3, 4, 5, 6, 8, 9.

**4. Conservazione degli elementi edilizi di pregio, beni da tutelare ai sensi della L.R. 35/95 e degli elementi edilizi ricorrenti.** La particolarità dell'abitato del Borgo di Pollenzo ha indotto il PRGC al riconoscimento della quasi totalità degli edifici come beni documentari: di conseguenza nell'applicazione delle cautele di intervento previste al successivo art. 54, per gli edifici così segnalati si demanda alla fase di progettazione per riconoscere puntualmente quegli elementi edilizi di pregio (altane, pitture, manufatti di pregio, meridiane, pareti in cotto) che dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto e della documentazione fotografica predisposta in sede di richiesta del necessario titolo abilitativo. E' compito del proponente l'intervento indicare l'esatta ubicazione dei manufatti di pregio eventualmente presenti nell'ambito oggetto di intervento edilizio.

**5. Parcheggi Privati.** Si applicano le prescrizioni definite al precedente art. 26, comma 10. La realizzazione di strutture interrate è subordinata ad una campagna di indagini da definirsi con la Soprintendenza ai Beni Archeologici, in conseguenza della presenza accertata di beni archeologici.

**6. Caratteri compositivi e requisiti morfologici degli edifici.** Per quanto attiene gli elementi tipologici, al fine di qualificare il borgo di Pollenzo, il PRGC definisce per: gli SPAZI PUBBLICI, per gli EDIFICI e per gli SPAZI PRIVATI i materiali e le regole d'uso affinché i nuovi interventi possano contribuire organicamente a migliorare l'immagine dell'area edificata.

#### A. SPAZI PUBBLICI

I materiali per la realizzazione di interventi relativi agli SPAZI PUBBLICI dovranno considerare, per la pavimentazione delle strade, degli slarghi e delle vie ricadenti nella zona delle aree S4, S5, S6 e per le nuove zone di ampliamento e completamento T4-ni, T5-co, T5-ni, T6-co del borgo di Pollenzo:

- **campi dei percorsi veicolari** in acciottolato di ciottoli di colore chiaro e nero;
- **marciapiedi e percorsi** che ottemperino alla normativa sulla agevolazione dei soggetti impediti in pietra di Luserna a spacco o fiammata;
- **dissuasori di velocità** in pietra di Luserna a spacco o fiammata;
- **pavimentazione delle strade, degli slarghi** e delle vie ricadenti nelle zone di riassetto del borgo di Pollenzo è prevista con:
  - a. campi dei percorsi veicolari in cubetti di pietra di Luserna: i cordoli dei marciapiedi, delle zone rialzate e/o di eventuali aiuole dovranno essere rifiniti in tutte le superfici tagliate/segate, con fiammatura sulle superfici piane e bocciardatura e spigolo smussato a 45 gradi sui bordi;
  - b. marciapiedi e percorsi che ottemperino alla normativa sulla agevolazione dei soggetti impediti in pietra di Luserna a spacco o fiammata;
- **illuminazione pubblica:** in conformità ai manufatti ed agli impianti realizzati nell'intervento di recupero dell'area pertinente alla piazza Vittorio Emanuele II;
- **elementi di arredo urbano:** in conformità ai manufatti ed agli impianti realizzati nell'intervento di recupero dell'area pertinente alla piazza Vittorio Emanuele II;

#### B. EDIFICI

I materiali per interventi riguardanti EDIFICI dovranno applicare, per le opere per le opere edili ricadenti nella zona delle aree S4, S5, S6 e per le nuove zone di ampliamento , T4-ni e T5-ni del borgo di Pollenzo:

- **paramenti di facciata** in mattoni a vista o intonacati, con eventuali zoccolature in pietra di Luserna; in generale è sconsigliata l'adozione di murature in forme ripetitive di antiche murature in ciottoli di grandi dimensioni
- **manti di copertura:** coppi piemontesi (coppo e canale in laterizio). Le pendenze delle falde di copertura devono essere quelle idonee all'utilizzo dei coppi piemontesi;

- **faldaleria, gronde, discese:** in rame (con attenzione alle superfici di eventuali testate di falda, che non devono essere ampie in modo tale da snaturare l'aspetto formale del profilo delle falde)
- **camini, corpi di contenimento** di apparecchiature di esalazione o di ricambio d'aria: forma compositiva semplificata e di dimensioni (eventualmente scalate) atte a mascherare ed a contenere in modo decoroso e proporzionato al volume complessivo dell'edificio e della copertura;
- **abbaini**, di forma semplice - riferibile ad elementi della tradizione, come nel caso degli edifici del Melano per Pollenzo - e contenuta nella copertura, ad intervallo non ravvicinato, in modo da non alterare la forma delle falde di copertura;
- **balconi:** in pietra di Luserna su mensole pure in pietra, di forma semplice e geometrica; sono esclusi balconi in c.a. in spessore di soletta;
- **manufatti in ferro** per recinzioni, parapetti: in tondino, piattine e mezzalune,
- **aperture di facciata:** devono avere un taglio riferibile alle proporzioni ed ai rapporti della facciata e delle aperture esistenti. In assenza di riferimenti concreti, si indica l'utilizzazione dei rapporti proporzionali originati dalla sezione aurea del segmento;
- **Le superfici** della pietra impiegata per davanzali, soglie, percorsi, cordoli, ecc... devono sempre tutte essere lavorate in modo finito (fiammatura, bocciardatura, scalpellatura, ecc....) e spigolo smussato a 45 gradi sui bordi (quindi non a taglio di sega).

#### C. SPAZI PRIVATI

- **pavimentazioni esterne alle abitazioni:** le seguenti soluzioni sono indicate per la formazione di campi delimitati da marciapiedi e/o fasce in lastre di pietra di Luserna a spacco o fiammata;
  - a) ciottoli (color sabbia e/o neri);
  - b) cubetti di pietra di Luserna ;
  - c) calcestre, con superficie finita in ghiaietto a spacco di colore grigio chiaro.
- **marciapiedi e percorsi** che ottemperino alla normativa sulla agevolazione dei soggetti impediti: in pietra di Luserna a spacco o fiammata con cordoli dei marciapiedi, delle zone rialzate e o di eventuali aiuole dovranno essere rifiniti in tutte le superfici tagliate/segate, con fiamma tura sulle superfici piane e bocciardatura
- **Le aree verdi dell'arena dell'anfiteatro:** mantenimento delle destinazioni attuali ad orto, giardinetto, con alberi da frutta; la formazione di divisioni di proprietà dovrà essere costituita da semplici siepi di verde con eventuale interposta rete metallica mascherata dalle siepi medesime. I percorsi interni ad orti e giardini saranno in semplice terra battuta, in calcestre e o in cotto.

**7.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sotto-zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**8.** Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi e valide per la zona I.U.A., si integrano con le seguenti **prescrizioni specifiche** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

#### 1) S.4 - aree dell'I.U.A.: tessuto di ricostruzione medievale-moderna (Pollenzo)

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- **tipi d'intervento:** MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE. L'intervento di RE.II è limitato gli edifici non riconosciuti quali beni "ambientali o documentari" e così individuati sulla Tav. P2.5/3. L'intervento di DE è ammesso solo per l'eliminazione dei manufatti accessori riconosciuti come incongrui o marginali o per rientrare nei limiti di RC;
- **modalità di intervento:** intervento diretto per MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE; permesso convenzionato qualora, ai sensi dell'art. 6, comma 5, ricorrono le condizioni di reperimento degli standards.
- **parametri:** tutti gli interventi si effettuano a parità di volumetria esistente;

- altezza massima: riferimento alle disposizioni di carattere generale.

Ulteriori prescrizioni:

- \* reperimento degli standard: è prevista la monetizzazione degli standard sulla base di quanto stabilito al precedente art. 6, 5° comma delle NTA.;
- \* In questo ambito, dai contenuti archeologici particolarmente rilevanti, ogni intervento di restauro/recupero dovrà conformarsi alle prescrizioni dell'organo di tutela, atte a meglio valorizzare le testimonianze storiche.

2) **S.5 - aree dell'I.U.A.: tessuto storico ottocentesco di riplasmazione carloalbertina (Pollzenzo)**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RT, RS, RE.I, DE. L'intervento di DE è ammesso solo per l'eliminazione dei manufatti accessori riconosciuti come incongrui o marginali o per rientrare nei limiti di RC;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RT, RS, RE.I, DE; permesso convenzionato qualora, ai sensi dell'art. 6, comma 5, ricorrono le condizioni di reperimento degli standards.
- parametri: tutti gli interventi si effettuano a parità di volumetria esistente;
- altezza massima: riferimento alle disposizioni di carattere generale.

Ulteriori prescrizioni:

- \* reperimento degli standard: è prevista la monetizzazione degli standard sulla base di quanto stabilito al precedente art. 6, 5° comma delle NTA.;
- \* In questo ambito l'intervento di restauro/recupero dovrà essere messo in rapporto specifico con le qualità architettoniche/formali degli edifici storici che caratterizzano l'impianto carloalbertino, oltre che conformarsi alle prescrizioni dell'organo di tutela. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione al recupero dei fabbricati riguardanti la trasformazione di edifici ex-agricoli, consentendo la lettura delle originarie funzioni di tettoie, fienili, magazzini: L'eventuale riuso di questi spazi già aperti, non potrà essere ottenuto con il semplice tamponamento delle grandi aperture originarie mediante la realizzazione di semplici vano-finestra bensì con l'utilizzo di idonee soluzioni progettuali.

3) **S.6 - aree dell'I.U.A.: tessuto di ricostruzione medievale-moderna (Pollzenzo)**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE. Gli interventi RE.III, SE, sono ammissibili solo per i fabbricati puntualmente riconosciuti sulla tavola di Progetto P2.5/3 come "Edifici non congrui con il tessuto urbano dell'IUA a seguito di formazione di un P.d.R.; in assenza di PdR su tali edifici sono ammessi interventi fino al RS. Sugli edifici esistenti si immettono "una tantum" interventi di ampliamenti edilizi sino ad un massimo di 25 mq per unità immobiliare. L'intervento di DE è ammesso solo per l'eliminazione dei manufatti accessori riconosciuti come incongrui o marginali o per rientrare nei limiti di RC;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE; permesso convenzionato qualora, ai sensi dell'art. 6, comma 5, ricorrono le condizioni di reperimento degli standards; P.d.R. di iniziativa pubblica o privata per interventi di RE.III, SE, sugli edifici "incongrui".
- parametri: tutti gli interventi si effettuano a parità di volumetria esistente. In caso di PdR il rapporto di copertura RC massimo sarà pari al 50%;
- altezza massima: riferimento alle disposizioni di carattere generale. Per i P.d.R. l'altezza degli edifici in progetto dovrà essere non superiore a 2 p.f.t. (H max = 7 m.) essendo aree comprese entro la Buffer Zone delle Residenze Sabaude UNESCO.
- Parcheggi pertinenziali: Qualora non risulti attuabile quanto previsto al comma 10, art. 26, si ammette, nel rispetto del previsto rapporto di copertura, la costruzione di edifici accessori da adibire a parcheggio pertinenziale. I manufatti dovranno progettualmente integrarsi con i fabbricati esistenti e rientrare nelle quantità minime di legge.

**Ulteriori prescrizioni:**

- \* reperimento degli standard: i permessi convenzionati e i P.d.R. non individuati in cartografia di (Tav. P2.5/3) dal P.R.G.C. monetizzano gli standard sulla base di quanto stabilito al precedente art. 6, 5° comma delle NTA.;
- \* Interventi di RE.III, SE: tali interventi, attuabili solo sugli edifici “incongrui” e “marginali”, possono essere effettuati a seguito di proposta di PdR con delimitazione indicata dal proponente nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - il PdR può essere proposto a condizione della dimostrata disponibilità di una idonea accessibilità veicolare affinché i nuovi fabbricati possano essere dotati di idonei parcheggi pertinenziali;
  - in sede di formazione del PdR dovrà verificarsi per ciascun edificio oggetto di riplasmazione, la presenza di eventuali elementi edilizi di pregio e/o ricorrenti; il riconoscimento di tali elementi, dovrà preliminarmente guidare le scelte di impianto del SUE, applicandosi le disposizioni previste al precedente 4° comma;
  - l’eventuale inserimento di edifici congrui all’interno di PdR non comportano estensioni alle modalità di intervento già ammesse con permesso di costruire singolo o convenzionato;
  - il riuso dei bassi fabbricati è condizionato dalle condizioni indicate per gli “Edifici accessori”;
  - la riplasmazione degli edifici marginali e incongrui deve essere indirizzata ad integrare le porzioni di tessuto proprie della zona.
- \* L’ambito costituito dalla trasformazione più profonda e meno qualificata – sotto l’aspetto formale – dell’edilizia sorta su una maglia urbanistica di fatto non progettata, richiede che i nuovi interventi costruttivi si orientino a creare un intorno atto a valorizzare tessuto ed emergenze del contesto di riferimento storico.

**Art. 28 Aree residenziali ad edificazione consolidata: prescrizione per le aree ricadenti nell’Ambito di corona dell’I.U.A. del Capoluogo – limiti di intervento alle zone residenziali consolidate T1, T3, T4, T5/c.**

1. In applicazione di analogo criterio utilizzato per le zone I.U.A., il P.R.G.C. riconosce la città consolidata a destinazione prevalentemente residenziale per differenti tessuti morfologici, in funzione della loro densità edilizia, della tipologia dei fabbricati, della loro aggregazione planimetrica, della loro collocazione sul territorio. L’elenco delle zone riconosciute è riportato al precedente art. 25 e le prescrizioni normative delle zone consolidate residenziali sono contenute nei successivi artt. 29, 30 e 31.

2. Parimenti riconoscendo la necessità di tutelare opportunamente l’immagine urbana dell’I.U.A. del Concentrico in un opportuno intorno oltre la sua delimitazione già approvata dalla Regione Piemonte, il PRGC individua con idonea grafia un “Ambito di corona dell’I.U.A.” in cui imporre idonei criteri di cautela volti a conservare l’immagine urbana esistente:

Zona urbanistica	Simbologia
Perimetro ambito di corona dell’I.U.A.	

3. Per gli edifici compresi nell’Ambito di corona dell’I.U.A. e riconducibili ai tessuti T1, T3, T4, T5/c valgono le seguenti disposizioni a limitazione degli interventi stabiliti e consentiti per le singole zone urbanistiche ai successivi artt. 29 e 30. In particolare:

a. è prescritta la salvaguardia dell’immagine urbana percepibile dalle aree pubbliche immediatamente prospicienti il limite dell’I.U.A. ovvero costituenti il margine della viabilità e degli spazi pubblici in

genere posti lungo il confine individuato per l'I.U.A. sulle tavole di progetto. Di conseguenza gli interventi ammissibili sui fabbricati sono così articolati:

- su "edifici congrui" gli interventi saranno indirizzati alla qualificazione degli stessi, al recupero delle facciate ed al restauro degli elementi edilizi di pregio riconosciuti dal PRGC sulle Tavv. AT 5.1-2 ., o riconosciuti in sede di predisposizione dei titoli abilitativi, intervenendo in analogia a quanto disposto ai commi 6, 7, 8, 11 dell'art. 26;
- in edifici "non congrui" in caso di interventi di RE.III e SE si procederà nel rispetto di quanto previsto ai commi 8 e 11 dell'art. 26, mantenendo inalterato il numero dei piani in facciata per gli edifici "congrui" e limitando a 3 il numero di piani ammessi per gli edifici "incongrui" oggetto di interventi del tipo RE.III o SE;
- b. i nuovi edifici realizzati mediante interventi di CO, SE, RU, eventualmente ammessi nelle singole zone urbanistiche mediante formazione di PdR, se previsti di altezza superiore a quella degli edifici congrui posti in fregio al limite dell'I.U.A., dovranno essere sempre arretrati di un valore pari ad almeno m. 3 dal filo del fabbricato "congruo" antistante la viabilità, così da non alterare i rapporti esistenti tra larghezza dello spazio pubblico e fronte costruito. In ogni caso è fissato in 3 p.f.t. il limite di altezza per i fabbricati posti in fregio alle viabilità pubbliche, ammettendo altezze superiori e fino ad un limite massimo di 5 p.f.t per i fabbricati arretrati di almeno 10 mt. dal limite della viabilità pubblica ed interposti a questa da una cortina edilizia preesistente o in progetto;
- c. anche in presenza di P.d.R. non è consentito estendere lungo gli spazi pubblici direttamente prospicienti l'I.U.A., le facciate preesistenti per più del 20%, qualora sussistano spazi ancora aperti; pertanto non è consentito aprire nuovi varchi nelle cortine edilizie esistenti se non per rendere accessibili nuovi spazi pubblici reperiti dal P.d.R. all'interno dell'isolato, purchè:
  - l'intervento ottenga il parere della Commissione locale per il Paesaggio e della Commissione Regionale 91 bis;
  - non interessi edifici segnalati o con elementi edilizi di pregio da tutelare.

## Art. 29 Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata – T1, T2, T3, T4

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente, sugli elaborati di progetto, le zone costituenti il tessuto consolidato, definendone però differenti tipologie in relazione ai tessuti edilizi presenti ed alle differenti caratteristiche formali riconoscibili e ad essi attribuibili. Con riferimento alla seguente tabella si individuano le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>T1</b> – Tessuto urbano a corte chiusa	
<b>T2</b> – Tessuto urbano a corte aperta	
<b>T3</b> - Tessuto urbano con impianto seriale	
<b>T4</b> – Tessuto urbano con case in linea	

Ogni zona rappresenta è così caratterizzata per caratteristiche ed obiettivi individuati dal P.R.G.C.:

**T1** Aree di tessuto urbano sviluppatosi a partire dal '500, con tipologia a corte chiusa o a corti concatenate, per la residenza e per le attività ad esse connesse. Gli edifici sono a celle chiuse e pluripiano (fino a 4 piani fuori terra), caratterizzati sovente dalla presenza di commercio al piano terra.

- T2** Tessuto urbano a corte aperta (isolati non chiusi con edifici pluripiano). Sono aree localizzate esternamente all'area di corona all'I.U.A., caratterizzate da un'edificazione densa di edifici a celle aperte, disposte a pettine lungo la cortina stradale interamente edificata.
- T3** Aree con tessuto di tipo seriale lungo il fronte strada su impianto della seconda metà del XVIII<sup>o</sup> sec. in aree per lo più di pianura. Si tratta di una edificazione continua a cortina lungo il fronte strada, con edifici di 2-3 piani.
- T4** Aree con tessuto costituito da edifici in linea e alti (da 4 piani fuori terra) edificate a partire dal dopoguerra, caratterizzati da aree pertinenziali private destinate a verde e/o parcheggio.

**2. Destinazioni d'uso.** Sono considerate “Principali” la destinazione residenziale (r) e “Compatibili” le destinazioni: p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6.

L’insediamento delle attività “Compatibili”, con particolare riferimento alle attività d1, tr1 e tr6 in edifici esistenti è consentita purchè sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell’edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d’uso non devono modificare l’identità e la fisionomia dell’ambiente e dell’edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all’art. 6, lettera B delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione della Variante di Revisione, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell’attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

Per gli edifici principali che al momento dell’adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla residenza, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione in atto ed il cambio di destinazione d’uso tra quelle compatibili, con esclusione delle destinazioni p5 e c2, in deroga alle limitazioni di cui all’art. 4, comma 2, lettera c).

**3. Tipi di intervento.** I tipi di intervento attuabili sono quelli ammessi dalle “prescrizioni particolari” definite per ogni singola zona, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-21.

**4. Modalità di attuazione.** “L’intervento diretto” è la modalità ordinaria per l’attuazione delle previsioni del P.R.G.C., in particolare per l’intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Le “Prescrizioni particolari” di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità.

In ogni caso, qualora le “Prescrizioni particolari” prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 4° comma art. 49, LR 56/77, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all’imponibile catastale, almeno i due/terzi del valore degli immobili interessati in applicazione dell’art. 5 della L.R. n° 18/1996.

**5. Reperimento degli Standards.** In applicazione di quanto previsto all’art. 6, 5° comma. In presenza dell’attività C2 si rimanda a quanto stabilito dai Criteri commerciali comunali richiamati al precedente art. 6, lettera B.

**6. Sottotetti.** E’ sempre ammessa l’applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla sopra richiamata legge con le precisazioni del successivo art. 52.

**7. Parcheggi privati ed edifici accessori.** Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate al precedente art. 5, ultimo comma, con le modalità previste dal

successivo art. 51. La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa con i criteri previsti dal successivo art. 51.

**8.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**9.** Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi, si integrano con le seguenti **prescrizioni particolari** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

### 1) **T1, T2, T4**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

#### Tipi d'intervento:

MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, DE, CO, RU.

#### Modalità di intervento:

- intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, attuabili su tutti gli edifici esistenti;
- intervento convenzionato: RE.III, AE, SE, CO;
- S.U.E. (PdR): RE.III, AE, SE, DE, CO, RU. Interventi ammissibili all'interno delle aree indagate nel dettaglio sulle Tavv. AT 5.1 a seguito di formazione obbligatoria di PdR.

#### Parametri:

If: "Indice fondiario delle aree consolidate" o nel rispetto delle rispettive "Schede d'Area (cfr. Tav. 2.4);

Rc: 40%; 50% in caso di PdR;

H: 4 piani fuori terra:13,5 m. o nel rispetto delle rispettive "Schede d'Area";

#### Ulteriori prescrizioni:

##### *- Criteri per la formazione di PdR.*

a. il progetto deve valorizzare l'immagine urbana percepibile dalle aree pubbliche. Di conseguenza gli interventi ammissibili sui fabbricati sono così articolati (ferma restando l'acquisizione preventiva e vincolante dell'autorizzazione degli enti competenti e della Commissione Locale per il Paesaggio):

- su "edifici congrui", fermo restando la salvaguardia degli elementi edilizi di pregio riconosciuti dal PRGC sulle Tavv. AT 5.1-2 ., o riconosciuti in sede di predisposizione dei titoli abilitativi, intervenendo in analogia a quanto disposto ai commi 6, 7, 8, 11 dell'art. 26, si ammettono interventi di RE.III e di sopraelevazione, effettuando raccordi altimetrici con gli edifici limitrofi più alti confinanti;
- su "edifici congrui" compresi all'interno dei lotti e privi di elementi edilizi di pregio riconosciuti dal PRGC, o riconosciuti in sede di predisposizione dei titoli abilitativi, e su quelli definiti "non congrui" si ammettono interventi di RE.III e SE, nel rispetto di quanto previsto ai commi 8 e 11 dell'art. 26,

ferme restando le limitazioni previste per gli edifici vincolati e quelli segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

b. i PdR già individuati in cartografia o successivamente definiti dovranno recepire e dare attuazione alle indicazioni progettuali eventualmente indicate sulle tavole di progetto P 2.5, quali ad esempio, nuove viabilità, ecc. nonché le disposizioni contenute nelle rispettive "Schede d'area";

c. anche in presenza di P.d.R. non è consentito estendere lungo gli spazi pubblici direttamente prospicienti l'I.U.A., le facciate preesistenti per più del 20%, qualora sussistano spazi ancora aperti; parimenti non è consentito aprire nuovi varchi nelle cortine edilizie esistenti se non per rendere accessibili nuovi spazi pubblici reperiti dal P.d.R. all'interno dell'isolato, purchè:

- l'intervento ottenga il parere della Commissione locale per il Paesaggio e della Commissione Regionale 91 bis;

- non interassi facciate con elementi di pregio riconosciuti.
- *Caratteristiche di impianto:* Gli interventi di riplasmazione e ricucitura conseguenti ad interventi di SE, DE, CO, RU dovranno ricondursi alle caratteristiche tipologiche del tessuto in cui si collocano.
- *Interventi di Completamento.* All'esterno delle aree oggetto di indagine di dettaglio (cfr. Tav. AT 5.1), l'intervento è esclusivamente ammissibile su lotti liberi.
- Il PRGC individua i SUE vigenti assicurandone la loro attuazione fino alla data di scadenza. Qua-lora alla scadenza del SUE permanessero all'interno della perimetrazione permanessero lotti edi-ficabili non realizzati, questi potranno essere attuati con intervento diretto applicando gli indici di zona previsti dal PRGC.
- Area n° 697: (T1): sull'immobile sito in via Audisio, posto al margine dell'area 445 e prospettante sulla medesima via (cfr. Tav. P2.4/8), è possibile attuare intervento di demolizione totale e suc-cessiva ricostruzione con recupero della volumetria e della superficie coperta esistenti. La rico-struzione dovrà avvenire prevedendo l'arretramento del filo di fabbricazione prospettante su via Audisio, con l'allineamento all'attuale cortina edilizia circostante. Nel rispetto delle disposizioni normative di piano relative alle distanze da tenersi nei confronti degli edifici esistenti, la ricostruzione dovrà poi mantenere inalterata l'attuale distanza rispetto all'edificio scolastico "Guala", mentre potrà essere portato a confine con l'edificio San Paolo. L'altezza massima ammessa è di 17 metri.
- Area n° 802 (PEEP): per questa area urbanistica, già oggetto di intervento di iniziativa pubblica, si confermano i parametri urbanistici vigenti: If: 1,87 mc/mq; RC: 30%; H: 6 p.f.t. (19 m.)
- Area n° 1436 (Caserma Trevisan): If = 2 mq/mq, Rc: 66% H: conservare le altezze esistenti; Ifc = volume esistente + eventuali vani tecnici. La trasformazione, anche in quota parte del fabbricato ex scuderie in unità abitative, è subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione esterne all'area fondiaria per la sistemazione dei marciapiedi sulle vie Mercantini e Montegrappa in mate-riale lapideo sulla base di puntuali indicazioni comunali; di conseguenza l'intervento è subordina-to a Permesso Convenzionato.

2) **T3 - Tessuto urbano con impianto seriale**

Si rimanda alle prescrizioni di cui al precedente p.to 1) per le zone T1, T2, T4.:

Ulteriori prescrizioni:

- altezza massima: 4 p.f.t. (12 m.) o nel rispetto delle rispettive "Schede d'Area".

**Art. 30 Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata – T5/p, T5/c, T6/p, T6/c**

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente, sugli elaborati di progetto, le zone costituenti il tes-suto consolidato, definendone però differenti tipologie in relazione ai tessuti edilizi presenti ed alle dif-ferenti caratteristiche formali riconoscibili e ad essi attribuibili. Con riferimento alla seguente tabella si individuano le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>T5/p</b> - Tessuto urbano con impianto aperto o libero in pianura	
<b>T5/c</b> - Tessuto urbano con impianto aperto o libero in collina	
<b>T6/p</b> – Tessuto urbano con tipologia edilizia isolata in pianura	
<b>T6/c</b> – Tessuto urbano con tipologia edilizia isolata in collina	

Ogni zona rappresenta è così caratterizzata per caratteristiche ed obiettivi individuati dal P.R.G.C.:

**T5/p e T5/c** Aree con tessuto caratterizzato da un'edificazione recente, collocate ai margini del consolidato, delle frazioni maggiori e ai piedi della collina. Gli edifici sono isolati o a schiera, principalmente plurifamiliari e caratterizzati da massimo 2 o 3 piani fuori terra con giardino di pertinenza. Si individuano due sottozone contraddistinte per densità edilizia, maggiore in pianura (T5/p) minore in collina (T5/c).

**T6/p e T6/c** Analogamente ai tessuti T5 anche questi tessuti sono costituiti da aree di edificazione recente; in questo caso gli edifici sono caratterizzati da una tipologia edilizia isolata con case mono-bifamiliari con giardino di pertinenza. Si individuano due sottozone contraddistinte per densità edilizia, maggiore in pianura (T6/p) minore in collina (T6/c).

**2. Destinazioni d'uso.** Sono considerate "Principali" la destinazione residenziale (r) e "Compatibili" le destinazioni: p5, c2, d2, tr2.

L'insediamento delle attività "Compatibili" in edifici esistenti ed in progetto è consentita purchè sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).

L'insediamento delle destinazioni p5, c2, d2, tr2 nei tessuti di collina è inoltre subordinato ad una verifica alla presenza di un'idonea accessibilità stradale e ad un'idonea dotazione di spazi per la sosta.

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa ed i pubblici esercizi si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, lettera B delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione della Variante di Revisione, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

**3. Tipi di intervento.** I tipi di intervento attuabili sono quelli ammessi dalle "prescrizioni particolari" definite per ogni singola zona, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti articoli del Titolo III.

**4. Modalità di attuazione.** "L'intervento diretto" è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., in particolare per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Le "Prescrizioni particolari" di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità.

In ogni caso, qualora le "Prescrizioni particolari" prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 4° comma art. 49, LR 56/77, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

**5. Reperimento degli Standards.** In applicazione di quanto previsto all'art. 6, 5° comma. In presenza dell'attività C2 si rimanda a quanto stabilito dai Criteri commerciali comunali richiamati al precedente art. 6, lettera B.

**6. Sottotetti.** E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla sopra richiamata legge con le precisazioni del successivo art. 52.

**7. Parcheggi privati ed edifici accessori.** Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate al precedente art. 5, ultimo comma, con le modalità previste dal successivo art. 51. La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa con i criteri previsti dal successivo art. 51.

**8. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispon-**

denti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**9.** Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi, si integrano con le seguenti **prescrizioni particolari** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

1) **T5 - Tessuto urbano con impianto aperto o libero**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

Tipi d'intervento:

MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO.

Sono altresì ammessi i seguenti tipi di intervento con le seguenti limitazioni:

SE limitatamente agli edifici posti nella propria area di pertinenza ed isolati da altri fabbricati esistenti;

DE limitatamente agli edifici isolati da altri fabbricati esistenti dalla propria area di pertinenza e di superficie coperta inferiore a 100 mq.. In questo caso i volumi demoliti eccedenti l'indice di zona non sono più recuperabili con interventi edilizi successivi;

Modalità di intervento:

- intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, DE, attuabili su tutti gli edifici esistenti. RE.III, AE nei casi esclusi dalle “*Ulteriori prescrizioni*”;
- intervento convenzionato: RE.III, AE, CO, SE;

Parametri:

If: “Indice fondiario delle aree consolidate” (cfr. Tav. 2.4); per l'area T5/p n° 2319 vedi ulteriori prescrizioni;

Rc: 30%;

H: 2 p.f.t.+ sottotetto (7,5 m., 10,50 con sottotetto); per T5/p: H = 3. p.f.t. (10,5 m.); per l'area n° 147: 4 p.f.t. (14,00 m); per le aree comprese nella Buffer Zone del sito UNESCO Residenze Saubaude e più precisamente tra Rio Laggera e centro storico di Pollenzo (aree n° 929, 931, 1013): 2 p.f.t. (7,00 m)

Ip: 30% in pianura; 40% in collina;

Ulteriori prescrizioni:

- *Adeguamenti degli edifici esistenti:* per gli immobili complessivamente inferiori a 320 mq di SUL e interamente destinati a residenza, è ammesso un incremento “una tantum” pari al 20% con un minimo di 25 mq per unità immobiliare in deroga all’“indice fondiario delle aree consolidate” previsto dal PRGC.
- *Sistemazione delle superfici fondiarie.* Si privilegiano interventi atti a migliorare la permeabilità dei lotti al fine di raggiungere i parametri obiettivo previsti dal “Rapporto Ambientale”.
- *Interventi di Completamento.* L'intervento è esclusivamente ammissibile su lotti liberi, se dotati di opportune reti infrastrutturali di smaltimento rifiuti e di idonea viabilità.
- *Modalità di intervento.* Per gli interventi di RE.III ed AE è fatto obbligo di convenzionamento rispettivamente: qualora il fabbricato sia plurifamiliare; qualora l'intervento di ampliamento richieda, in applicazione della normativa di PRGC, il reperimento in loco di aree a servizi.
- *Area T5/p n° 147.* In considerazione delle funzioni insediate nell'area si ammette un mix funzionale 50% residenza, 50% commercio/terziario
- *Area T5/p n° 2323.* In considerazione dell'unitarietà rappresentata dall'edificio esistente e dal parco di esso pertinenza, che pur inserito in tessuto T5 ne rappresenta elemento autonomo, il P.R.G.C., intendendo salvaguardare la sua unicità, ammette anche la trasformazione d'uso a funzioni direzionali/terziarie dell'intero immobile, purchè tali scelte assicurino la tutela dell'integrità complessiva dell'ambito.
- *Aree T5/c n° 855 e 856.* Per la loro marginalità con l'I.U.A. di Bra l'applicazione dell'intervento di SE è limitato all'indice fondiario di zona, escludendo il recupero di eventuali quantità eccedenziali;

- *Tessuto collinare.* Per gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato, escluso DE, è posto a carico del proponente la verifica sulla idoneità delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 91 quinques mediante acquisizione di relazione di idoneità da parte della Ripartizione Lavori Pubblici del Comune. In caso di carenza di una delle opere infrastrutturali sopra indicate o in assenza di idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, dovranno essere conseguentemente valutate e definite le soluzioni tecniche più idonee, condizionando l'intervento edilizio all'attuazione delle specifiche opere richieste.
- *Parametri:* H = T5/p n° 875: 4 p.f.t. (12,50 m.), T5/c n° 855, 856: 2 p.f.t. (7,5 m.);
- *Parametri:* If = T5/p n° 2319: l'indice fondiario massimo può essere incrementato fino a 520 mq di SLP subordinatamente alla cessione gratuita dell'area urbanistica SP/c n° 2341 sistemata a parcheggio (a carico dell'operatore a seguito della demolizione del manufatto esistente) ed individuata nella cartografia di Piano (crf. Tavola P2.3/4); Tale intervento è da attuarsi mediante P.C.C.
- Il PRGC individua i SUE vigenti assicurandone la loro attuazione fino alla data di scadenza. Qualora alla scadenza del SUE permanessero all'interno della perimetrazione permanessero lotti edificabili non realizzati, questi potranno essere attuati con intervento diretto applicando gli indici di zona previsti dal PRGC.
- *Aree EE/es 350 e EE/ia 1309: si applicano le disposizioni di cui al presente articolo, limitatamente alle prescrizioni riconducibili ai soli fabbricati esistenti, dando atto che le aree sono prive di indice fondiario.*

## 2) **T6 - Tessuto urbano con tipologia edilizia isolata**

Si rimanda alle prescrizioni di cui al precedente p.to 1) per la zona T5:

### Ulteriori prescrizioni:

- Parametri:  
H: 2 p.f.t. (7,5 m.); per le aree comprese nella Buffer Zone del sito UNESCO Residenze Sabaudie e più precisamente tra Rio Laggera e centro storico di Pollenzo (aree n° 1207, 1213, 1214, 1215, 1230, 1296): 2 p.f.t. (7,00 m)  
Ip: 40% in pianura; 60% in collina.

### Prescrizioni particolari:

- *Area n° 109 (T5/c):* è suscettibile di integrale trasformazione per usi residenziali, si prevede la conservazione del fabbricato di impianto rurale esistente con interventi fino alla RE III, l'eventuale ampliamento a saturazione dei diritti edificatori fissati dal PRG deve essere realizzata in modo coerente con la tipologia edilizia esistente e quindi secondo un impianto in linea o a "L" o a corte, il cortile interno e le aree esterne pertinenziali devono essere mantenute a giardino, orto, frutteto. L'intervento di recupero e di utilizzo delle capacità edificatorie espresse dall'area fonciaria è condizionato alla contestuale sistemazione della viabilità in corrispondenza dell'innesto dell'accesso veicolare a Villa Moffa su strada Vecchia Torino, mediante modifica delle pendenze e del disegno di raccordo. Parimenti, sul tratto di strada oggetto di intervento, si procederà alla realizzazione di idonei dissuasori atti a ottenere una viabilità a velocità controllata (Zona 30)..
- *Area T6/p n° 2289.* La capacità edificatoria di quest'area è riconosciuta in considerazione del preminente interesse pubblico attribuito dall'Amministrazione Comunale al fine di garantire la funzionalità della scuola media statale Piumati; le quantità edificatorie sono strettamente connesse al mantenimento delle preesistenze edilizie.

## **Art. 31 Prescrizioni per le aree residenziali nelle frazioni di Bandito e Riva: tessuto urbano di origine rurale – T7**

**1.** Il P.R.G.C riconosce con la classificazione T7 il tessuto urbano di origine rurale costituente il nucleo originale delle frazioni e riconvertiti nel tempo, in tutto o in parte all'uso residenziale. Il PRGC intende pertanto conservare gli elementi ancora riconoscibili del primo impianto.

Zona urbanistica	Simbologia
<b>T7</b> - Tessuto urbano di origine rurale (delle Frazioni di Bandito e Riva).	

2. Gli interventi ammessi sono pertanto rivolti alla conferma delle attività d'uso residenziali in atto consentendo interventi sui fabbricati esistenti e ammettendo ampliamenti, escludendo interventi di completamento edilizio.

3. Destinazioni d'uso. Sono considerate “Principali” la destinazione residenziale (r) e “Compatibili” le destinazioni: p5, c2, d2, tr2, tr4, tr5.

Per le aree urbanistiche n° 1307, 1308 (frazione Riva) rientra tra le destinazioni “Principali” anche quella agricola (a) al fine di assicurare idonea operatività all’azienda agricola ivi insediata.

L’insediamento delle attività “Compatibili” è consentita purchè sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell’edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d’uso non devono modificare l’identità e la fisionomia dell’ambiente e dell’edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all’art. 6, lettera B delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione della Variante di Revisione, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell’attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

4. Tipi di intervento. I tipi di intervento attuabili sono quelli ammessi dalle “prescrizioni particolari” definite per ogni singola zona, con riferimento alle definizioni contenute al precedente Titolo III.

5. Modalità di attuazione. “L’intervento diretto” è la modalità ordinaria per l’attuazione delle previsioni del P.R.G.C., in particolare per l’intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Le “Prescrizioni Particolari” definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità quali il “Permesso Convenzionato” ed il S.U.E. (P.P./P.d.R. di iniziativa pubblica, P.d.R. di iniziativa privata).

Chiunque può proporre nuovi P.d.R. per procedere alla riplasmazione e recupero mediante interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica degli edifici definiti dal PRGC come “marginali” o “incongrui”, così come indicati nell’elaborato AT 5.3 “Caratteri qualitativi del tessuto di origine rurale di Bandito, Casa del Bosco, Cascina Sant’Agnese, Falchetto, Falchettasso, Riva, Tetti Ariosto”. La comprovata classificazione come edificio “marginale” di edifici non riconosciuto dal PRGC potrà avvenire in sede di redazione di SUE o mediante variante non variante artt. 17, 8° comma, mediante presentazione di apposita documentazione attestante l’effettiva condizione di marginalità. In sede di redazione di PdR potranno anche essere proposti approfondimenti documentali sugli edifici congrui, al fine di definirne specificatamente i contenuti qualitativi anche per l’applicazione degli elementi di flessibilità sui tipi di intervento per essi ammessi.

In ogni caso, qualora le “Prescrizioni Particolari” prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 4° comma art. 49, LR 56/77, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi; qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all’imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, così come previsto dall’art. 5 della L.R. n° 18/1996.

**6. Reperimento degli Standards.** In applicazione di quanto previsto all'art. 6, 5° comma. In presenza dell'attività (c2) si rimanda a quanto stabilito dai Criteri commerciali comunali richiamati al precedente art. 6, lettera B.

**7. Sottotetti.** E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla sopra richiamata legge con le precisazioni del successivo art. 52.

**8. Parcheggi privati ed edifici accessori.** Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate al precedente art. 5, ultimo comma, con le modalità previste dal successivo art. 51. La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa con i criteri previsti dal successivo art. 51.

**9.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**10.** Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi, si integrano con le seguenti **prescrizioni particolari** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

## 1) **T7**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

### Tipi d'intervento:

MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE. Gli interventi RE.III, AE, SE RU, sono ammissibili solo per i fabbricati puntualmente riconosciuti sulla tavola AT 5.3 come "Edifici "non congrui" con il tessuto urbano di origine rurale" o come "Edifici marginali" e sulle tavole di progetto individuati con analoga descrizione a seguito di formazione di un P.d.R.; puntuali analisi di carattere storico, documentario, statico e comparativo sui fabbricati riconosciuti "congrui" dal PRGC e privi di qualsiasi tipo di vincolo puntuale, sostengano l'assenza di elementi architettonici e/o documentari e questioni statiche sostanziali, sarà possibile proporre per i suddetti fabbricati l'intervento di RE.III, intendendo questo approvato contestualmente all'approvazione del PdR. In assenza di PdR sugli edifici di cui sopra sono ammessi interventi fino al RS. L'intervento di DE è ammesso solo per l'eliminazione dei manufatti accessori riconosciuti come incongrui o marginali o per rientrare nei limiti di RC. La realizzazione di nuove costruzioni mediante interventi di completamento (CO) è limitata alla realizzazione di edifici al servizio di aziende agricole;

### Modalità di intervento:

- intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, attuabili su tutti gli edifici esistenti;
- intervento convenzionato: RE.III, AE eccedenti l'incremento "una tantum", CO, SE, DE;
- intervento differito: PdR per interventi di RU e/o per l'applicazione dei criteri di flessibilità ammessi dalla norma di zona.

### Parametri:

If: "Indice fondiario delle aree consolidate" (cfr. Tav. 2.4);

Rc: 35%;

H: 3 piani fuori terra:10,5 m.

Ip: 30%;

### Ulteriori prescrizioni:

- *Parametri Urbanistici:* Anche se eccedenti l'indice di zona si ammettono incrementi "una tantum" fino al 20% della SUL esistente per la qualificazione delle residenze esistenti in edifici aventi complessivamente una SUL utile inferiore a 200 mq. Si ammette sempre l'applicazione della L.R. 09/2003. Gli interventi con destinazione agricola (e) in quanto ammessi per le sole aziende insediate rispettano i parametri di cui all'art. 50;

- *Caratteristiche formali:* si rimanda all'art. 26, comma 11, fatta eccezione per gli edifici di impianto rurale, per i quali si rimanda alle specifiche definite al successivo art. 50.
- *Conservazione degli elementi di pregio:* per quanto applicabile si richiama il comma 7 dell'art. 26;
- *Interventi di Ampliamento (AE) :* si ammette l'intervento qualora l'If esistente risulti inferiore a quello di zona;
- *Disposizioni ambientali.* Per gli interventi edilizi eccedenti RE.III e gli ampliamenti “una tantum” ammessi sarà necessario rispettare le indicazioni progettuali definite nel Rapporto Ambientale e verificare l'indice di permeabilità Ip.

**Art. 32 Ambiti collinari ~~a edificazione rada e diffusa (o di “transizione”)~~. Prescrizioni per le aree destinate a verde privato con residenza – Vpr e: aree ed edifici costituenti complesso ambientale – Vpr/ca**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica Vpr riguardano parti del territorio collinare di origine agricola che, a seguito di reiterati interventi protrattisi negli anni, presentano un'edificazione a destinazione prevalentemente residenziali, sparsa ma significativamente diffusa, non sono più riconducibili al comparto agricolo. Questa specifica porzione di territorio collinare, rappresentata dall'evolversi dell'originaria matrice culturale del vigneto, viene specificatamente riconosciuto come “Ambiti collinari ~~a edificazione rada e diffusa o di “transizione”~~”, non più agricolo, non propriamente residenziale; l'attenzione per le sua fragilità paesaggistica ed infrastrutturale, richiede di limitare gli interventi al recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, e con questo procedere al miglioramento delle infrastrutture.

**2.** Gli interventi ammessi sono pertanto rivolti alla conferma delle attività d'uso residenziali in atto e all'adeguamento delle infrastrutture al servizio delle residenze esistenti mediante il contributo di interventi privati e pubblici. Al fine di assicurare il raggiungimento degli obiettivi attesi, eventuali modifiche cartografiche alla delimitazione delle aree Vpr o alla variazione normativa riguardante i tipi e le modalità di intervento, nonché ai parametri urbanistici, potrà essere effettuata esclusivamente con il procedimento della variante strutturale. Risulta altresì non applicabile il Permesso di Costruire in deroga previsto dalla L106/11.

**3.** Si ammettono incrementi “una tantum” fino al 20% della SUL esistente per la qualificazione degli edifici esistenti in edifici aventi complessivamente una SUL utile inferiore al 200 mq., consentendo il raggiungimento di 25 mq per unità abitativa anche in deroga all'incremento percentuale ammesso.

**4.** E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla sopra richiamata legge con le precisazioni del successivo art. 52.

**5.** Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate al precedente art. 5, ultimo comma, con le modalità previste dal successivo art. 51. La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa con i criteri previsti dal successivo art. 51. Per edifici unifamiliari si ammette il raggiungimento di una superficie 30 mq per i manufatti accessori di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 51 anche se superiore alle quantità minime previste dalla L. 122/89.

**6.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sotto-zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

7. Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>Vpr e Vpr/ca:</b> Ambiti collinari <del>a edificazione rada e diffusa (o di "transizione")</del> . Aree destinate a verde privato con residenza e Aree ed edifici costituenti complesso ambientale	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d2, tr2	
<b>Tipi di intervento</b>		MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE (vedi “prescrizioni particolari” per le Vpr/ca). <b>SE con limitazioni (*).</b> <del>(* Per gli edifici non rientranti nella categoria Vpr/ca la SE è ammessa, ma con l’obbligo di ricostruzione degli edifici demoliti in una fascia di 5/10 metri dall’edificio stesso. In tal caso sono altresì poste a carico del proponente l’intervento le verifiche sull’idoneità delle opere di urbanizzazione previste all’art.33 comma 6 prescrizioni particolari “paesaggio collinare”.</del>
<b>Modalità di attuazione</b>		Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II Intervento convenzionato: RE.III, AE, <del>SE</del>
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>		Uf: -- (**) Rc: 10% (**) H: 2 p.f.t. (7,5 m.) Ip: 80% (**) si ammettono incrementi del 20% sul valore esistente (rif. c. 2)

<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse solo se il lotto è servito da sottoservizio per lo smaltimento delle acque reflue e una viabilità pubblica di almeno m. 3 di sezione stradale. E' ammesso il mantenimento delle attività agricole eventualmente esistenti e l'insediamento di attività agrituristiche e/o ad esse assimilabili e per il tempo libero, nel rispetto delle leggi regionali del settore;</li> <li>- <i>Tipi di intervento:</i>  <i>Ambito collinare di Transizione.</i> Gli interventi edilizi ammessi devono essere integrati da dettagliato rilievo fotografico interno ed esterno del fabbricato, volto ad evidenziare la presenza di elementi architettonici o decorativi, rappresentati su un rilievo dettagliato dello stato di fatto. Il progetto e l'allegata documentazione di rilievo sarà trasmessa alla Commissione locale per il paesaggio per una valutazione consultiva agli uffici tecnici comunali, I progetti sui fabbricati esistenti che interessino gli aspetti esteriori dello stesso dovranno essere integrati con idonee elaborazioni tecniche di foto inserimento nell'ambiente circostante, al fine di verificare gli esiti del suo inserimento.  <i>Zona Vpr/ca:</i> sono esclusi gli interventi RE.III, AE <del>ed SE</del>, applicandosi le limitazioni di cui all'art. 54, lettera c). Ogni intervento riguardante gli spazi liberi dovrà risultare compatibile con l'impianto dei giardini esistenti e volto alla salvaguardia dell'impianto arborato esistente.  <i>Attività agricole esistenti:</i> gli interventi ammessi per le aziende agricole esistenti sono quelli ammessi all'art. 50.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Modalità intervento.</i> Gli interventi di RE.III di AE <del>e SE</del> richiedono la stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 4° comma L.R. 56/77 finalizzata al miglioramento delle opere infrastrutturali esistenti <i>o alla loro realizzazione laddove inesistenti</i>.</li> <li>- <i>Edifici accessori:</i> la realizzazione di edifici accessori è subordinata alla disponibilità di congrui accessi veicolari ed al parere favorevole dell'Ufficio competente, o in alternativa alla sistemazione della viabilità a seguito di intervento convenzionato.</li> <li>- <i>Reperimento degli standard.</i> È sempre ammessa la completa monetizzazione degli standard</li> </ul>
---------------------------------	---

### Art. 33 Prescrizioni per le aree residenziali di completamento – T5-co, T6-co

1. Le aree comprese nelle zone urbanistiche T5-co e T6-co riguardano parti urbane del territorio puntualmente definite in cartografia, destinati all'edificazione di fabbricati prevalentemente residenziali, ancora riconducibili all'intervento di completamento. Si riconoscono le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>T5-co</b> – Aree residenziali di completamento del tessuto T5	
<b>T6-co</b> – Aree residenziali di completamento del tessuto T6	

Ogni zona rappresenta è così caratterizzata per caratteristiche ed obiettivi individuati dal P.R.G.C.:

- T5-co** Tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di lotti interclusi o marginali all'edificato esistente non ancora edificati e inseriti in un contesto caratterizzato dalla presenza di tessuto T5 quindi con edifici isolati o a schiera, principalmente plurifamiliari e caratterizzati da massimo 2 o 3 piani fuori terra con giardino di pertinenza.
- T6-co** Tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di lotti interclusi o marginali all'edificato esistente non ancora edificati e inseriti in un contesto caratterizzato dalla presenza di tessuto T6 quindi con edifici caratterizzati da una tipologia edilizia isolata con case mono-bifamiliari con giardino di pertinenza.

**2.** Nelle aree così classificate il P.R.G.C. intende consentire il completamento dell'ambito urbano in cui sono inserite, assegnando a tali interventi il compito di potenziare le urbanizzazioni primarie esistenti e/o di reperire spazi a parcheggio di uso pubblico sulla base di permessi convenzionati di cui all'art. 49,4° comma della L.R. 56/77..

**3.** Per le zone T5-co e T6-co si prescrive quanto segue:

- l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella Normativa di cui all'ultimo comma;
- l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a) è subordinato alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale d'obbligo (ai sensi del 4° comma, art. 49, L.R. 56/77) per la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree e opere pubbliche individuate in sede di progetto al fine di realizzare parcheggi e/o sistemazioni stradali che si rendessero necessarie in sede progettuale per i necessari adeguamenti degli spazi pubblici. In alcuni casi le aree per servizi pubblici o per la viabilità sono tuttavia già individuate in cartografia ed esse sono da ritenersi prescrittive a meno di precisa e motivata documentazione accettata da parte del Comune. In sede di esame delle richieste dei permessi è facoltà del Comune disporre ampliamenti di viabilità esistenti sulla base degli approfondimenti tecnici effettuati in loco, fatto salvo l'assoggettamento ad uso pubblico di aree lungo le viabilità esistenti o in progetto di profondità minima di 5 m da destinare a parcheggio pubblico;
- deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo le quantità individuate dall'art. 5, ultimo comma, ed i criteri definiti al successivo art. 51;
- negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la sistemazione a verde privato di una percentuale minima del 30% della superficie fonciaria libera;

**4.** Sulle aree libere, ovvero in assenza degli interventi di completamento edilizio (CO), sono consentite le seguenti opere:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
- mantenimento delle attività agricole in atto.

**5.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sotto-zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**6.** Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	<b>T5-co, T6-co-</b> Aree residenziali di completamento	
------------------	---	---

		
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: r Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE Permesso convenzionato: AE, CO	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	<p><u>Aree T5-co:</u>  If: "Indice fondiario delle aree consolidate" (cfr. Tav. P2.4)  Rc: 30%  H: 3 p.f.t. (11,0 m.); per l'area n° 2343: 4 p.f.t. (13,50m)  Ip: 20%</p> <p><u>Aree T6-co:</u>  If: "Indice fondiario delle aree consolidate" (cfr. Tav. P2.4) ;per l'area n°2275: 100 mq di SLP  Rc: 30%  H: 2 p.f.t. + sottotetto (7,5 m. + 3 in presenza di sottotetto); per le aree n°2138 e 2275: 2 p.f.t. (7,5m); <del>per l'area T6-co n° 2249<sup>3</sup> e 2316<sup>4</sup>: 1 p.f.t. + sottotetto</del>; per l'area 2284: 1 p.f.t  Ip: 30%</p> <p><u>Aree T5-co e T6-co comprese entro la Buffer zone:</u>  H: 2 p.f.t. (7 m.)</p>	

<sup>3</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio area T6-co 2249 e suo inserimento in Vpr

<sup>4</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio area T6-co 2316 e suo inserimento in Vpr

<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. Per le attività c2: strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, lett. B.</li> <li>– <i>Modalità di intervento.</i> Area T5-co 2121. L'intervento di CO è attuabile subordinatamente alla preventiva demolizione del fabbricato rurale esistente; i'intervento di CO si attua nel limite dell'indice di zona If;</li> <li>– <i>Reperimento degli standard.</i> Nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6, comma 5°; le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. In caso di interventi di AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento.</li> <li>– <i>Tipologie formali di impianto:</i> Devono essere coerenti con la definizione del tessuto di appartenenza di cui al 1° comma.</li> <li>– <i>Paesaggio collinare.</i> Per gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato e ricadenti nel “paesaggio collinare” è posto a carico del proponente la verifica sulla idoneità delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 91 quinques mediante acquisizione di relazione di idoneità da parte della Ripartizione Lavori Pubblici del Comune. In caso di carenza di una delle opere infrastrutturali sopra indicate o in assenza di idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, dovranno essere conseguentemente valutate e definite le soluzioni tecniche più idonee, condizionando l'intervento edilizio all'attuazione delle specifiche opere richieste.</li> <li>– <i>Interventi convenzionati.</i> Alle seguenti aree urbanistiche il PRGC attribuisce precisi obiettivi di reperimento di aree per servizi. Le aree a servizi sotto riportate, in quanto strettamente connesse a specifici interventi edilizi, non sono dotate di indice perequativo. La convenzione dovrà pertanto regolamentare espressamente quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>– L'intervento sull'area T5-co n. 237 ha l'obbligo di cedere tutta l'area SP/d n. 573;</li> <li>– L'intervento sull'area T5-co n. 2115 ha l'obbligo di cedere tutta l'area SP/d n. 2113;</li> <li>– L'intervento sull'area T5-co n. 2128 ha l'obbligo di cedere tutta l'area SP/c n. 2129;</li> <li>– L'intervento sull'area T5-co n. 2135 ha l'obbligo di cedere tutta l'area SP/c n. 2134;</li> <li>– L'intervento sull'area T5-co n. 2139 ha l'obbligo di cedere tutta l'area SP/c n. 2140;</li> <li>– L'intervento sull'area T5-co n. 2208 ha l'obbligo di assolvere a tutte le seguenti prescrizioni convenzionali: <ul style="list-style-type: none"> <li>– assoggettamento ad uso pubblico di parcheggi posti in fregio alla via dei canapai;</li> <li>– realizzazione di un'area a verde avente funzione di filtro nei confronti dell'area BM 232 lungo i confini della stessa per un profondità minima di m. 10;</li> <li>– piantumazione di alberi su aree pari ad almeno 2 ettari, la cui localizzazione su aree classificate Ari, da concordare con</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
---------------------------------	---

	<p>l'Amministrazione Comunale in sede di redazione della Convenzione al fine di poter realizzare una SLP complessiva pari a mq 800.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intervento sull'area T6-co n. 1507 ha l'obbligo di cedere tutta l'area SP/c n. 2330.</li> <li>- L'intervento sull'area T5-co n° 2305 ha l'obbligo di provvedere alla sistemazione mediante allargamento del tratto di viabilità pubblica posto al margine ovest del lotto stesso.</li> <li>- L'intervento sull'area T5-co n° 2343 Ha l'obbligo di assoggettare ad uso pubblico superfici da destinare a parcheggio piantumato sul fronte delle viabilità esistenti in rapporto a 25 mq per ogni abitante generato dall'applicazione dell'indice di zona. L'avvenuta cessione dell'area SP/c n° 2342 consente l'utilizzo di ulteriori 400 mq di SLP, quota parte dell'originaria capacità edificatoria attribuita all'area.</li> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 2287 Ha l'obbligo di assoggettare ad uso pubblico superfici da destinare a parcheggio sul fronte della viabilità esistente.</li> <li>- L'intervento sull'area T5-co n° 2205 ha l'obbligo di provvedere alla sistemazione a verde dell'area compresa entro la fascia di rispetto ferroviaria e di provvedere alla piantumazione di alberi in loco.</li> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 2275 ha l'obbligo di provvedere alla sistemazione mediante allargamento del tratto di viabilità pubblica posto al margine est del lotto stesso e della realizzazione dell'area Vp n° 2504.</li> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 2276 ha l'obbligo di provvedere alla sistemazione mediante allargamento del tratto di viabilità pubblica posto al margine ovest del lotto stesso.</li> <li>- L'intervento sull'area T5-co n° 811 ha l'obbligo di provvedere alla sistemazione mediante allargamento del tratto di viabilità pubblica posto al margine nord-est del lotto stesso, inoltre il fabbricato deve essere collocato nella parte più alta in vicinanza del fabbricato ubicato a sinistra.</li> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 1032 ha l'obbligo di provvedere alla realizzazione di una recinzione verso valle da realizzare con una siepe verde.</li> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 1033 ha l'obbligo di provvedere alla realizzazione di una recinzione verso valle da realizzare con una siepe verde.</li> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 2119 ha l'obbligo di provvedere alla sistemazione mediante allargamento del tratto di viabilità posto al margine nord del lotto stesso.</li> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 2138 ha l'obbligo di mantenere il margine alberato esistente verso valle e di rispettare l'orientamento degli edifici collocati sul lotto limitrofo T6/c n°1101.</li> <li><u>- L'intervento sull'area T6-co n° 2318 ha l'obbligo di provvedere alla realizzazione di un margine alberato verso valle come da indicazione cartografica sulle tavole P2.3/2 e P2.4/3 ed ha l'obbligo</u></li> </ul>
--	---

	<p><b><u>di provvedere alla realizzazione dell'area Vp n° 2509.</u></b><sup>5</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 2284 ha l'obbligo di provvedere alla realizzazione di una schermatura verde verso valle e alla realizzazione dell'area Vp n° 2503 inoltre l'edificio dovrà essere collocato sulla parte alta del lotto.</li> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 2285 ha l'obbligo di provvedere all'allargamento del tratto di viabilità pubblica posto a margine del lotto, inoltre dovrà realizzare una consistente siepe verde che mascheri lo scasso della collina e dovrà provvedere alla realizzazione dell'area Vp n° 2505.</li> </ul> <p><b><u>L'intervento sull'area T6-co n° 2249 ha l'obbligo di provvedere all'allargamento del tratto di viabilità posto a margine del lotto in modo da consentire sia la sosta che il transito, inoltre dovrà prevedere il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti.</u></b><sup>6</sup></p> <p><b><u>L'intervento sull'area T6-co n° 2335 dovrà essere attuato utilizzando l'accesso esistente adeguatamente allargato previa acquisizione del nullaosta da parte dell'Ente proprietario della strada.</u></b><sup>7</sup></p> <p><b><u>L'inserimento sull'area T6-co n° 2316 ha l'obbligo di corredare la pratica edilizia con un fotoinserimento sia dalla strada che dalla zona sottostante per dimostrare il corretto inserimento paesaggistico dell'edificio, affinché il nuovo fabbricato sia complessivamente contenuto nell'altezza massima dell'edificio esistente antistante il lotto di intervento. Inoltre dovrà prevedere la realizzazione di opportune schermature verdi.</u></b><sup>8</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intervento sull'area T6-co n° 2197 e 2198 hanno l'obbligo di provvedere alla sistemazione mediante allargamento del tratto di viabilità pubblica posto al margine dei lotti stessi.</li> </ul> <p><b><u>L'intervento sull'area T6-co n° 2286 ha l'obbligo di provvedere all'allargamento del tratto di viabilità posto a margine del lotto in modo da consentire sia la sosta che il transito, inoltre dovrà prevedere il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti.</u></b><sup>9</sup></p> <p><b><u>L'intervento sull'area T6-co n° 2292 è integrato con la formazione di area Vp n° 2512 ed area alberata Ari n° 2511. La capacità e</u></b></p>
--	--

<sup>5</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio aree T6-co 2318 e Vp 2509 e loro inserimento in area agricola

<sup>6</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio area T6-co 2249 e suo inserimento in Vpr

<sup>7</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio area T6-co 2335 e suo inserimento in Vpr

<sup>8</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio area T6-co 2316 e suo inserimento in Vpr

<sup>9</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato “A” alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio area T6-co 2286 e suo inserimento in Vpr

	<p><del>dificatoria dell'area Ari 2511 potrà essere collocata sulla limitrofa area T6-co 2292.</del><sup>10</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi sulle aree T6-co n° 1442 e 1443 hanno l'obbligo di provvedere alla piantumazione di alberi di alto fusto verso la SP7.</li> <li>- <i>Specifiche formali e di impianto.</i></li> </ul> <p><del>Area T6-co n°2316: interventi di completamento edilizio sono subordinati alle seguenti condizioni:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Contestuale demolizione senza ricostruzione del "ciabot" collocato all'interno del lotto;</del></li> <li><del>Ampliamento della strada in fregio al lotto fino a raggiungere una sezione di m 4,5 assicurando la realizzazione di una piazzola per l'inversione di marcia;</del></li> <li><del>Formazione di 4 posti auto direttamente accessibili dalla viabilità.</del><sup>11</sup></li> </ul> <p><u>Area T5-co n°2329:</u> l'intervento di ampliamento deve costituire estensione del corpo di fabbrica esistente.</p> <p><u>Area T6-co n°1050:</u> la cubatura corrispondente a <del>0,4</del> <sup>0,27</sup><sup>12</sup> mq/mq deve essere trasferita su aree in grado di accogliere cubatura in trasferimento.</p> <p><u>Per tutte le aree:</u> Dovranno essere seguite le disposizioni di carattere ambientale previste nel capitolo "SINTESI" dell'elaborato "Rapporto Ambientale".</p>
--	---

#### Art. 34 Prescrizioni per le aree residenziali di nuovo impianto – T4-ni, T5-ni, T6-ni

1. Le aree comprese nelle zone urbanistiche T4-ni, T5-ni e T6-ni riguardano parti urbane del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi. Si riconoscono le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>T4-ni</b> – Aree residenziali di nuovo impianto del tessuto T4	
<b>T5-ni</b> – Aree residenziali di nuovo impianto del tessuto T5	
<b>T6-ni</b> – Aree residenziali di nuovo impianto del tessuto T6	

<sup>10</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio aree T6-co 2292, Vp 2512 e Ari 2511 e loro inserimento in area agricola

<sup>11</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio area T6-co 2316 e suo inserimento in Vpr

<sup>12</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: il cerchio con raggio 225 metri afferente alla terza area di danno dello stabilimento BRAGAS si intende sostituito con un cerchio avente raggio di 239 metri

Ogni zona rappresenta è così caratterizzata per caratteristiche ed obiettivi individuati dal P.R.G.C.:

- T4-ni** Tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di lotti liberi inseriti in un tessuto prevalentemente di tipo T4, quindi costituito da edifici in linea e alti (da 4 piani fuori terra), caratterizzati da aree pertinenziali private destinate a verde e/o parcheggio.
- T5-ni** Tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di lotti liberi inseriti in un tessuto prevalentemente di tipo T5, quindi costituito da edifici isolati o a schiera, principalmente plurifamiliari e caratterizzati da massimo 2 o 3 piani fuori terra con giardino di pertinenza.
- T6-ni** Tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di lotti liberi inseriti in un tessuto prevalentemente di tipo T6, quindi con edifici di tipologia edilizia isolata con case mono-bifamiliari con giardino di pertinenza.

**2.** Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetta con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavole P2.4). All'interno di questi SUE possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi presenti sul territorio comunale, ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori . Nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore, dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

**3.** Per l'attuazione del Piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., in ogni area urbanistica caratterizzata da ampie estensioni possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo; in tal caso la "Scheda d'area" indica espressamente tale possibilità, subordinandola alla redazione di un Piano di Coordinamento Urbanistico degli interventi (art. 4 , lettera r) finalizzato ad assicurare anche per i successivi SUE la fattibilità nel rispetto dei criteri generali definiti dal PRGC per la rispettiva aera urbanistica

**4.** Gli interventi di nuova edificazione sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. All'interno di tali S.U.E. potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della soprarchiamata convenzione.

**5.** Per tutte le aree urbanistiche di tipo T4-ni, T5-ni, T6-ni, il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente gli indici, i parametri e le prescrizioni specifiche, per l'attuazione degli interventi previsti la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2. A tali zone il PRGC assegna in via prioritaria il compito di reperire edilizia residenziale sociale; di conseguenza le "Schede di Area" definiscono puntualmente anche le capacità edificatorie di ERS attribuite dal PRGC ad ogni singolo SUE ed in particolare:

1. la capacità insediativa propria eventualmente attribuita al SUE, eventualmente determinata quale somma delle differenti capacità insediative assegnate ad ogni comparto costituente lo stesso intervento di nuovo impanto (stessa Scheda d'Area);
2. la capacità insediativa eventualmente attribuita al SUE per l'attuazione di criteri perequativi di cui agli artt. 6, lettera A2, 38 (zona Ari) e 48 (zona S), attribuendone il 60% alla ERS ed il 40% all'edilizia libera.

Per i SUE dotati delle possibilità insediative di cui ai punti 1 e 2 (o anche solo una di esse), non è resa vincolante l'attuazione della residenza pubblica (ERS); altresì in sede di redazione e approvazione di SUE risulta sempre vincolante il rispetto di tutte le successive condizioni:

- il progetto del SUE deve sviluppare progettualmente tutti i lotti fondiari, compresi quelli destinati alla costruzione di ERS;
- in caso di mancata attuazione diretta dell'ERS da parte dell'operatore, devono essere cedute gratuitamente al Comune le aree fondiarie e le superfici a servizi corrispondenti, definite quantitativamente dalla "Scheda d'Area";
- la convenzione deve essere definito il prezzo concordato della capacità insediative da destinare ad ERS disponibile nel SUE a cui l'operatore si impegna a vendere ad un soggetto terzo titolato alla realizzazione di ERS ed assegnatario delle aree fondiarie ERS.

**6.** Per le zone tipo T4-ni, T5-ni, T6-ni si prescrive quanto segue:

**A) attuazione degli interventi mediante S.U.E.:**

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;
- b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
- c) il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, anche con le modalità indicate al precedente art. 4, lett. h), per una estensione minima del 30% della superficie fondiaria libera ma almeno il 20% di detta superficie dovrà essere permeabile a piena terra;
- d) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nel rispetto delle condizioni previste dal successivo art. 51;
- e) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
- f) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto;

**B) fase transitoria, ovvero in assenza di S.U.E.:**

in assenza degli interventi di nuovo impianto (NI) di cui ai precedenti punti, sono consentite le seguenti opere:

- opere di recinzione a giorno dei fondi della tipologia ammessa nelle aree agricole (cfr. R.E.);
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
- mantenimento delle attività agricole in atto.

**7.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sotto-zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**8.** Nella **Tabella** normativa sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	T4-ni, T5-ni, T6-ni - Aree residenziali di nuovo	T4-ni
------------------	--	-------

	impianto	 
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: r Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO, NI	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: AE, CO, NI	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	It: vedi Schede d'Area It.-ers: vedi Scheda d'Area If: ---- Rc: vedi Schede d'Area H: vedi Schede d'Area Parametro di densità massima di intervento: vedi Schede d'Area Ip: vedi Schede d'Area	
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. In presenza di attività c2 si rimanda al precedente art. 6, lettera B.</li> <li>- <i>Volumetrie trasferite.</i> Qualora il proponente l'intervento dimostri la disponibilità di volumetrie da trasferire derivanti dalla disponibilità di aree "S" perequate o "Ari" e queste vengano cedute gratuitamente al Comune in sede di stipula della Convenzione, è ammessa la loro localizzazione, in aggiunta alla capacità edificatoria riconosciuta al singolo S.U.E., fino al raggiungimento del "parametro di densità massima di intervento" stabilito dalla "Scheda di Area". Le modifiche al valore del "parametro di densità massima di intervento" ed alle norme ad esso correlate costituiscono variante strutturale al P.R.G.C..</li> <li>- <i>Aree di riassetto del Borgo di Pollenzo:</i> La pavimentazione delle strade e degli slarghi pubblici deve rispettare le disposizioni previste per tali tipologie d'opera all'art. 27, comma 6.</li> </ul>	

### Art. 35 Prescrizioni per le aree di riqualificazione: con finalità preminentemente residenziale – TR e con finalità preminentemente terziaria – TT

1. Le aree comprese nella zona urbanistica TR e TT riguardano aree di fatto inglobate nell'abitato e occupate da impianti produttivi dismessi dalle attività produttive originarie o da altre attività per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano e di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono finalizzati alla bonifica dei siti, se necessario, ed all'insediamento di attività a:

- preminente destinazione residenziale e ad attività compatibili con quella prevalente per le zone "TR";
- preminente destinazione terziaria e ad attività compatibili con quella prevalente per le zone "TT".

**2.** Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimbra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavole P2.4). All'interno di questi SUE possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi presenti sul territorio comunale, ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore, dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

**3.** Gli interventi di riqualificazione nella zone TR e TT sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. All'interno delle sola zona TR potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata, anche ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/01, nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione.

**4.** Il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2.

**5.** Per la zona TR si prescrive quanto disposto ai commi 5 e 6 (lettere A, B) dell'art. 34.

**6.** Per la zona TT si prescrive quanto disposto al solo comma 6 (lettere A, B) dell'art. 34.

**7.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sotto-zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**8.** Nelle Tabelle **normative** sottoriportate sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari per le rispettive zone urbanistiche.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>TR-</b> Aree di riqualificazione con finalità preminentemente residenziale	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, SE, RU, CO	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto (*): MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: RS, RE.I, RE.II, <b>RE.III</b> , AE, SE, RU, CO	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	It: vedi Schede d'Area It.-ers: vedi Scheda d'Area Rc: vedi Schede d'Area H: vedi Schede d'Area Parametro di densità massima di intervento: vedi Schede d'Area Ip: vedi Schede d'Area	

<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. In presenza di attività c2 si rimanda al precedente art. 6, lettera B.</li> <li>- <i>Volumetrie trasferite.</i> Qualora il proponente l'intervento dimostri la disponibilità di volumetrie da trasferire derivanti dalla disponibilità di aree "S" perequate o "Ari" e queste vengano cedute gratuitamente al Comune in sede di stipula della Convenzione, è ammessa la loro localizzazione, in aggiunta alla capacità edificatoria riconosciuta al singolo S.U.E., fino al raggiungimento del "parametro di densità massima di intervento" stabilito dalla "Scheda di Area". Le modifiche al valore del "parametro di densità massima di intervento" ed alle norme ad esso correlate costituiscono variante strutturale al P.R.G.C..</li> <li>- <i>(*) Tipi e Modalità di intervento.</i> Nel rispetto e coerentemente a quanto prescritto dall'articolo 34 comma 6 lettera B gli interventi diretti previsti dalla presente tabella normativa, eccidenti la manutenzione straordinaria (MS), sono da considerare ammissibili successivamente all'avvenuta rifunzionalizzazione prevista dal P.R.G.C. mediante S.U.E.</li> </ul>
---------------------------------	--

<b>Zona urbanistica</b>	TT- Aree di riqualificazione con finalità preminentemente terziarie	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6	
	Compatibili: r	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, SE, RU, CO	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto <sup>(*)</sup> : MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: RS, RE.I, RE.II, <b>RE.III</b> , AE, SE, RU, CO	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	It: vedi Schede d'Area It.-ers: vedi Scheda d'Area Rc: vedi Schede d'Area H: vedi Schede d'Area Parametro di densità massima di intervento: vedi Schede d'Area Ip: vedi Schede d'Area	

<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> L'eventuale previsione di insediamento di destinazioni residenziali deve risultare compatibile con le destinazioni prevalenti, in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. In presenza di attività c2 si rimanda al precedente art. 6, lettera B.</li> <li>- <i>Volumetrie trasferite.</i> Non è ammesso insediare volumetrie trasferite in applicazione dei criteri perequativi previsti dal PRGC.</li> <li>- <i>(*) Tipi e Modalità di intervento.</i> Nel rispetto e coerentemente a quanto prescritto dall'articolo 34 comma 6 lettera B gli interventi diretti previsti dalla presente tabella normativa, eccedenti la manutenzione straordinaria (MS), sono da considerare ammissibili successivamente all'avvenuta rifunzionalizzazione prevista dal P.R.G.C. mediante S.U.E.</li> <li>- <b>Per l'area TT 2315 i predetti tipi di intervento RU e CO sono da intendersi esclusi e gli ampliamenti connessi al tipo di intervento AE limitati al 10% dell'esistente.</b></li> </ul>
---------------------------------	---

### Art. 36 Prescrizioni per le aree di ricomposizione urbanistica – RIU

**1.** Le aree così individuate dal PRGC, riguardano quelle occupate dagli impianti ferroviari in corrispondenza della Stazione e delle rispettive diramazioni dei tracciati urbani ad essa direttamente correlati, indicativamente delimitate dalla via Gorizia a ovest, via Trento e Trieste a nord e piazza Roma a est. Esse risultano contraddistinte dalla seguente simbologia:

Zona urbanistica	Simbologia
RIU – Ricomposizione urbanistica	

**2.** Su tali aree il PRGC ravvisa l'opportunità di procedere a studi e progetti tecnico economici, di concerto con la Regione Piemonte, volti a valutare la reale fattibilità di un completo interramento degli impianti ferroviari esistenti, affinché si possa conseguentemente attivare un processo di ricucitura urbana dell'abitato di Bra.

**3.** In attesa dello sviluppo degli studi di cui al precedente comma, il PRGC sceglie di procedere alla definizione progettuale della sola “città pubblica”, definendo fin d'ora i requisiti prestazionali di pubblico interesse attesi dalla trasformazione urbanistica. In particolare tra queste si individua, subordinatamente alla possibilità tecnica di procedere ad una copertura “a raso” dei binari: la realizzazione di un parco urbano lineare, il potenziamento del sistema dei parcheggi di attestamento alle principali polarità urbane (Stazione, servizi, centro storico, ecc.), il rafforzamento della viabilità pubblica con il collegamento diretto della via Piumati con via Gorizia e via Trento e Trieste, e la soppressione del passaggio a livello a sud di Piazza Roma.

**4.** Qualora gli studi di approfondimento definissero complessivamente un quadro di fattibilità positivo, sotto il profilo tecnico, del reperimento delle necessarie risorse economiche e di programmazione regionale sul potenziamento della rete ferroviaria, il Comune, di concerto con l'ente gestore dell'infrastruttura, potrà procedere a specifica variante urbanistica per contribuire al parziale reperimento di risorse economiche mediante l'attribuzione di diritti edificatori.

**5.** Ogni previsione, così come la conferma dell’ipotizzata città pubblica, è demandata alla formazione di un “Programma Integrato” costituente variante contestuale al PRGC, cui è demandato il compito di determinare il carico urbanistico aggiuntivo, individuando idonee aree di concentrazione delle capacità edificatorie, considerando i requisiti prestazionali stabiliti al prenrete comma 3 e graficamente definiti nelle tavole di progetto P2.4 come primi indirizzi progettuali. Qualora al momento della formazione del “Programma Integrato” il SUE della attigua trasformazione urbanistica TR n° 1430 non risulti ancora approvato, l’ambito di “Ricomposizione Urbanistica – R.I.U.” sarà esteso anche all’area TR n° 1430 al fine di garantire la massima coerenza progettuale possibile, subordinando anch’essa alla formazione del “Programma Integrato” in variante al PRGC.

**6.** In fase transitoria, ovvero fino alla definizione del “Programma Integrato” in variante al PRGC di cui al precedente 5° comma, sulle aree sono ammesse tutte le attività necessarie per assicurare l’efficienza del servizio pubblico esistente.

### Art. 37 Prescrizioni per le aree destinate a verde privato -Vp

**1.** Le aree che il P.R.G.C. individua come verde privato Vp poste in ambito urbano sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (Tavv. P2.4) con apposita simbologia grafica. Costituiscono aree con valenza ambientali in un contesto densamente costruito che il Piano intende mantenere. Si confermano le due aree previste dal PRGC vigente: l’area n° 1409 collocata lungo viale Madonna dei Fiori e l’area n° 1410 già piazza Carducci.

**2.** Le aree Vp risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l’insediamento di nuovi edifici. Qualora le aree VP siano all’interno del perimetro di S.U.E. individuati graficamente dal P.R.G.C. queste contribuiscono alla capacità edificatoria del S.U.E. applicando i parametri dello stesso; in ogni caso le aree VP dovranno rimanere libere dall’edificazione.

**3.** Nelle aree Vp, la cui fruizione è e resta esclusivamente privata, sono consentiti unicamente:

- l’allestimento a verde, attrezzato o meno. Non è consentito, l’abbattimento e l’indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza. E’ inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone. In presenza di giardini di impianto storico (con particolare riferimento alla zona I.U.A.) si impone il mantenimento degli stessi ed il loro ripristino;
- la realizzazione di parcheggi privati che, se di pertinenza di edifici vicini, concorrono alla formazione della dotazione di cui all’articolo 51; essi dovranno avere pavimentazione permeabile (tout venant, auto bloccanti forati, ecc.).
- la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta da computare nel limite massimo e delle tipologie del successivo art. 51, precisando che per edifici accessori devono intendersi le costruzioni strettamente funzionali all’esercizio dell’infrastruttura (es.: spogliatoi per campi sportivi);
- Area Vp n°2344: In alternativa alle possibilità edificatorie ammesse dall’art.51, si ammette la realizzazione di un “ricovero attrezzi” non superiore a mq 60, fermo restando il limite di altezza previsto per gli edifici accessori al comma 2 art.51; a tale manufatto edilizio si applica altresì quanto previsto al comma 6 art.51.

**4.** Per l’area Vp n° 97 posta all’interno della Tenuta Reale di Pollenzo, sottoposta a specifici vincoli di tutela, ricompresa nell’I.U.A. e caratterizzata da completa e totale inedificabilità, il PRGC le attribuisce finalità di ricostruzione parziale dell’impianto storico del giardino del Castello. L’intervento è quindi finalizzato al restauro delle mura di cinta, dell’ingresso, e di tutti quegli interventi necessari alla ricostruzione del viale alberato originariamente posto a margine del muro di cinta sulla base di idoneo progetto subordinato a preventivo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici. Il recupero storico

potrà essere transitoriamente integrato con uno spazio per la sosta di autoveicoli per gli ospiti di eventi e/o attività presenti e/o programmate in Pollenzo, in attesa di una congrua dotazione di spazi a parcheggio posti su aree pubbliche.

**5.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle presenti norme, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**6.** Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	VP – aree destinate a verde privato	
Destinazioni d'uso	Principali: aree verdi private e alberate	
	Compatibili: edifici accessori alla residenza (*)	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, CO. (*)	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, CO (*) S.U.E.: --	
Indici urbanistici ed edilizi	If: -- Rc: come previsto dalla normativa H: -- Ip: 70%	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- È in ogni caso esclusa l'attuazione d'opere che possano pregiudicare l'equilibrio idrogeologico della zona, così come d'opere che comportino la modifica della quota media del piano di campagna per oltre m 1,50 in aumento o in diminuzione;</li> <li>- Il rapporto di copertura sull'intera area vincolata non può superare il 50%; nel conteggio della superficie coperta sono compresi i parcheggi, tutte le pavimentazioni non permeabili (manti bitumati, auto blocanti, ecc.) ed i campi per il gioco di qualunque specie;</li> <li>- Per l'area dell'ex piazza Carducci nelle condizioni di parcheggio privato alberato nelle quali essa attualmente si trova; qualsiasi modifica di tale assetto dovrà rispettare le norme del presente articolo.</li> <li>- <u>Area 83</u>: si rimanda alle prescrizioni di cui all'art.27 comma 6 lettera c.</li> </ul> <p>(*)Area 97: Gli unici interventi ammessi sono volti all'attuazione del progetto di restauro di cui al precedente comma 4. La manutenzione (MO) dell'esistenti e la coltivazione delle terre è sempre ammessa.</p>	

### Art. 38 Prescrizioni per le aree di rinaturalazione -Ari

**1.** Le aree che il P.R.G.C. individua invece come aree di rinaturalazione “Ari” sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (Tavv. P2.4) con apposita simbologia grafica. A queste aree, collocate in prevalenza in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica e/o di nuovo impianto, ai margini

dell'abitato consolidato, il PRGC demanda il compito di equilibratore ecologico mediante la piantagione di alberi ad alto fusto.

**2.** Le aree “Ari” risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l’insediamento di nuovi edifici. Qualora le aree Ari siano all’interno del perimetro di S.U.E. individuati graficamente dal P.R.G.C. queste contribuiscono alla capacità edificatoria del S.U.E. applicando i parametri dello stesso; qualora esse risultino esterne ai S.U.E. il P.R.G.C., al fine di promuovere la formazione di aree alberate, attribuisce un indice territoriale di perequazione che potrà essere trasferito sulle aree urbanistiche T4-ni, T5-ni, T6-ni e TR, sulla base di un progetto di impianto di essenze d’alto fusto, in accordo con le disposizioni previste nel documento Rapporto Ambientale.

**3.** Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d’uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>Ari:</b> aree di rinaturazione	
<b>Destinazioni d’uso</b>	Principali: area fondiaria alberata Compatibili: --	
<b>Tipi di intervento</b>	--	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: -- Permesso convenzionato o S.U.E.:-- (**)	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	<p>It: 0,05 mq/mq; (*)  If: --;  Rc: --  H: --</p> <p>(*) L’indice di densità edilizia territoriale è applicabile unicamente alle aree classificate Ari, di proprietà privata alla data di adozione del progetto preliminare. Qualora interessate da processi perequativi, la progettazione e programmazione di messa a dimora di alberi di alto fusto contestualmente alla formazione di S.U.E. sulle aree T4-ni, T5-ni, T6-ni e TR, nel rispetto delle disposizioni stabilite dal “Rapporto Ambientale”, consente di trasferire negli stessi (nei limiti consentiti dal rispetto del “parametro di densità massimo di intervento” indicato per ogni zona).</p> <p>(**) I proprietari delle aree sono titolati a proporre alla P.A: SUE per l’attuazione delle aree T4-ni, T5-ni, TR dove le specifiche schede d’area ammettono il trasferimento di SUL derivante dalla cessione di aree perequate.</p>	

<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del Progetto Preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria (MO), straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE).</li> <li>- E' ammesso il mantenimento di immobili e attività di aziende agricole esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del nuovo PRGC.</li> <li>- L'utilizzo della capacità edificatoria attribuita dal PRGC è subordinata all'obbligo di piantare alberi d'alto fusto e garantirne il mantenimento in loco per un periodo non inferiore a 20 anni. Il Comune, in sede di stipula di idoneo atto convenzionale ha la facoltà di chiedere l'uso pubblico delle aree in presenza di particolari motivazioni.</li> </ul>
---------------------------------	---

### Art. 39 Prescrizioni per le aree destinate ad attività artigianali – BM, DM

1. Le aree così classificate riguardano parti del territorio destinate ad insediamenti artigianali per i quali il P.R.G.C. prevede anche la possibilità di insediarvi attività commerciali e terziarie a supporto delle stesse. Si riconoscono le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
BM – Aree destinate ad attività artigianali consolidate	
DM – Aree destinate ad attività artigianali di nuovo impianto	

**BM** sono così classificate le parti di territorio occupate dalle attività artigianali anche in presenza di lotti di completamento, adeguatamente infrastrutturati che il PRGC intende confermare nell'attività in atto.

**DM** rientrano in questa classificazione le parti del territorio da destinare ad attività artigianali, dove la realizzazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi per la contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturale l'ambito territoriali in trasformazione.

2. Per le zone BM e DM valgono le seguenti prescrizioni:

- a) È ammessa un'unica unità abitativa per il proprietario e/o per il personale di custodia per una quota massima, fatte salve le quantità esistenti, del 5% della SUL destinata effettivamente all'attività produttiva: un minimo di 200 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona. Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni azienda insediata;
- b) le attività commerciali al dettaglio già esistenti alla data di adozione della Variante di Revisione sono confermate anche se eccedono la superficie di vicinato in adeguamento ai criteri commerciali comunali vigenti. L'apertura di nuove strutture commerciali di vicinato (250 mq di vendita) è consentita purchè non si alterino le condizioni di sicurezza sulla viabilità esistente;
- c) deve essere garantita la realizzazione di posti auto privati nelle quantità previste all'art. 5 delle N.T.A.;
- d) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati

funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. Non sono ammesse attività di rottamazione o assimilabili.;

- e) nelle aree confinanti o prospettanti lotti a prevalente destinazione residenziale, per interventi di AE, SE, RU e CO dovrà essere individuata una fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L.R. 56/77, corrispondente ad un arretramento, dai confini delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, minimo di 10 metri o di ampiezza necessaria alla realizzazione di una cortina verde secondo le specifiche contenute nel documento Rapporto Ambientale.
- f) le attività compatibili con le zone di tipo BM comprendono, oltre all'artigianato di produzione e di servizio, le attività di "new economy" ovvero: le strutture per il ristoro, le attività di servizio per gli addetti alla produzione insediati nelle zone produttive, le società di servizi pubblici e privati (uffici, studi professionali, laboratori, sportelli bancari, etc...), attività sociali, di spettacolo per il tempo libero e per la pratica sportiva, esercizi di attività commerciali compatibili con l'artigianato.
- g) Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla produttiva, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili.

L'attuazione delle aree DM 2022 e DM 2023 è da intendersi subordinata all'esistenza del collegamento con la viabilità tangenziale in progetto a confine con il Comune di Cherasco o alla preventiva realizzazione di tutta la nuova viabilità di bordo prevista tra l'area 2022 e Corso Monviso.

**3.** L'attuazione delle aree DM è sempre subordinata alla formazione di un SUE di iniziativa privata. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavv. P2.4). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo può apportarne leggere modifiche alla localizzazione, nel rispetto degli indirizzi delle presenti N.T.A. e della citata cartografia di progetto, rispettandone la dimensione. In particolare:

- per le aree urbanistiche di tipo DM il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente gli indici, i parametri, le quantità minime di standard da reperire e le prescrizioni specifiche, per l'attuazione degli interventi previsti. La cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2..;
- in fase transitoria, ovvero in assenza di SUE, sono consentite le seguenti opere: recinzione a giorno dei fondi della tipologia ammessa nelle aree agricole (cfr. R.E.); opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti, mantenimento delle attività agricole in atto.

**4.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sotto-zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**5.** Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>BM:</b> aree destinate ad attività artigianali esistenti	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: p2, p4, p5	
	Compatibili: c1, c2, d1, d2, tr3, tr4, tr7	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO	

<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: SE, RU, CO
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf: 2 mq/mq Rc: 70% H: 10 m; ovvero altezza pari a quella esistente se maggiore Ip: 10% solo per interventi SE, RU, CO
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> Destinazioni c2: si conferma l'esistente; strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, lett. B.</li> <li>- <i>Modalità intervento.</i> Interventi SE, CO: Permesso Convenzionato; intervento RU: S.U.E..</li> <li>- <i>Altezze</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutate le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e l'incidenza sul paesaggio.</li> <li>- <i>Reperimento degli standard.</i> Nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6, comma 5°. Nel caso di attività artigianali o riconducibili ad esse: 10% di Sf. e le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. Per gli interventi di CO e AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento.</li> </ul>

<b>Zona urbanistica</b>	<b>DM</b> - Aree destinate ad attività artigianali di nuovo impianto	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: p2, p4, p5	
	Compatibili: c1, d2, tr2, tr3, tr4, tr7,	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III S.U.E.: AE, SE, CO, NI; per area n° 2217 obbligo di P.C.C. in sostituzione dell'obbligo di SUE: AE, SE, CO, NI.	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Ut: 0,45 mq/mq Uf: -- Rc: 60% H: 10 m; per l'area n°2217: 6 m Ip: 10%	
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> Strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, lett. B.</li> <li>- <i>Per l'area DM 1433</i> è prevista tra le destinazioni d'uso compatibili anche la c2. L'eventuale realizzazione di commercio al dettaglio (c2) comporta l'aumento della dotazione di parcheggi. È pertanto necessario che il conseguente aumento di impermeabilizzazione del suolo venga drasticamente mitigato con l'adozione di prato armato per la parte relativa allo stazionamento. E inoltre necessario mitigare il riscaldamento climatico delle aree mineralizzate con adeguata copertura di alberi di seconda grandezza (parcheggio alberato).</li> <li>- <i>Modalità di intervento.</i> Gli interventi diretti indicati sono ammessi</li> </ul>	

	<p>sugli edifici realizzati in attuazione del S.U.E. o di P.C.C. per le aree in cui è ammesso;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutare le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e l'incidenza sul paesaggio.</li> <li>- <i>Reperimento standard.</i> Nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6, comma 5°. Nel caso di attività artigianali o riconducibili ad esse: 20% di St. Le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente.</li> <li>- <u><i>Area 2217:</i></u> L'intervento sull'area ha l'obbligo di provvedere alla sistemazione di alberate verso le abitazioni, verso strada e verso la tangenziale ed alla realizzazione dell'intervento edilizio con tipologia costruttiva con tetti a falde e materiali qualificanti simili a quelli di norma impiegati per le costruzioni residenziali; le attività, i materiali trattati, le lavorazioni ed i depositi non dovranno risultare nocivi o molesti per le vicine abitazioni; il Rapporto di Copertura è limitato al 50%; l'accesso veicolare dovrà avvenire nella parte sud-ovest; le alberature perimetrali dovranno essere concordate con l'U.T. comunale.</li> </ul>
--	--

#### Art. 40 Prescrizioni per le aree di destinate ad attività produttive: BI, DI, BI/b, BI/f

1. Le aree così classificate riguardano parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi per i quali il P.R.G.C. prevede anche la possibilità di insediarvi attività commerciali e terziarie a supporto delle stesse. Si riconoscono le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>BI</b> – Aree destinate ad attività produttive consolidate	
<b>DI</b> – Aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto	
<b>BI/b</b> – Aree di rispetto dell'insediamento Bra Gas	
<b>BI/f</b> – Completamenti condizionati di frangia	

**BI** sono così classificate le parti di territorio occupate dalle attività produttive anche in presenza di lotti di completamento, adeguatamente infrastrutturati che il PRGC intende confermare per le attività in atto.

**DI** rientrano in questa classificazione le parti del territorio da destinare all'estensione delle attività produttive, dove la realizzazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi per la contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturale l'ambito territoriali in trasformazione;

**BI/b** ricadono in tale classificazione aree produttive con forti limitazioni dovute alla vicinanza con l'insediamento BraGas, azienda classificata a rischi rilevante e pertanto sottoposta a disposizioni transitorie.

**BI/b** ~~parti del territorio da destinare all'estensione futura di area produttiva esistente da attuare in seguito al trasferimento del depuratore ed all'entrata in esercizio del programmato nuovo sistema di convogliamento fognario al depuratore di Govone.~~

2. Per le zone BI e DI valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Si applicano le disposizioni previste al comma 2, lettere a, b, c, d, f del precedente art. 39;
- b) In queste aree sono ammesse attività di rottamazione, e commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli limitatamente alle sole attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore;
- c) nelle aree eventualmente confinanti o prospettanti lotti a prevalente destinazione residenziale dovrà essere individuata una fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L.R. 56/77, corrispondente ad un arretramento, dai confini delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, minimo di 10 metri o di ampiezza necessaria alla realizzazione di una cortina verde secondo le specifiche contenute nel documento Rapporto Ambientale.
- d) L'insediabilità di qualsiasi attività ammessa è strettamente condizionata dalle disposizioni conseguenti al "Limite delle aree di danno" di cui al successivo art. 63.
- e) Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla produttiva, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili.

3. L'attuazione delle aree DI è sempre subordinata alla formazione di un SUE di iniziativa privata. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetta con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavv. P2.4). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo può apportarne leggere modifiche alla localizzazione, nel rispetto degli indirizzi delle presenti N.T.A. e della citata cartografia di progetto, rispettandone la dimensione. In particolare:

- per le aree urbanistiche di tipo DI il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente gli indici, i parametri, le quantità minime di standard da reperire e le prescrizioni specifiche, per l'attuazione degli interventi previsti. La cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2.;
- in fase transitoria, ovvero in assenza di SUE, sono consentite le seguenti opere: recinzione a giorno dei fondi di tipo leggero che non comprometta il paesaggio e la possibile continuazione dell'uso agricolo, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti, mantenimento delle attività agricole in atto.

4. Le aree contraddistinte come BI/b costituiscono l'area di rispetto dell'insediamento Bragas definito in sede di formazione del PIP "Monviso" che il PRGC intende confermare. ~~Oltre che ampliamenti non superiori al 50% della superficie coperta e della volumetria esistente.~~ Qualora l'attività venisse rilocata, tenuto conto che le capacità edificatorie dell'area non sono state utilizzate dal PIP approvato, il suo utilizzo è subordinato alla redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo con parametri edificatori pari a quelli specificati per la zona DI, riservando aree per servizi pari ad almeno il 25% della superficie territoriale. In presenza dell'attività Bragas l'area di rispetto non contribuisce alla formazione dello standard urbanistici del PIP.

5. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sotto-zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**6.** Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>BI:</b> Aree destinate ad attività produttive consolidate	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: p1, p2, p4, p5 Compatibili: c1, c2, d1, d2, tr3, tr4, tr7, tr6 limitatamente alle attività sportive e ricreative (svago)	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: SE, RU, CO	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf: 1,5 mq/mq Rc: 70% H: 10 m, ovvero a altezza esistente se maggiore <b>H: 8,50 m per l'area BI 202</b> Ip: 10% solo per interventi SE, RU, CO	

<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> Destinazioni c2: si conferma l'esistente; strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, lett. B.</li> <li>- Destinazione tr6 (limitatamente alle attività sportive e ricreative-svago): l'insediamento di tali attività è subordinato ad un'attenta verifica in merito alle accessibilità ed alla disponibilità di parcheggi  <u>Area n° 202:</u> è ammessa la destinazione d'uso tr5 subordinatamente alla realizzazione delle opere ed alle modalità operative di cui in seguito descritte per l'area.</li> <li>- <i>Modalità intervento.</i> Interventi SE, CO: Permesso Convenzionato; intervento RU: S.U.E.  <u>Area n° 202:</u> In fase transitoria, ovvero fino all'entrata in esercizio del programmato nuovo sistema di convogliamento fognario al depuratore di Govone sono inibiti gli interventi di AE, CO, SE, RU. Tutti gli altri interventi edilizi eccedenti la MO finalizzati al recupero funzionale dei fabbricati esistenti sono subordinati alla:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- redazione di “<i>uno studio dettagliato ed approfondito, da condursi in relazione alle attività da insediare, da redigersi a carico del proponente l'intervento, finalizzato ad analizzare le problematiche ovvero le componenti critiche presenti in loco e ad individuare gli interventi e le opere di mitigazione; questi interventi saranno a totale carico del proponente il recupero.</i>  <i>Lo studio e le opere di mitigazione proposte dovranno essere, preventivamente alla richiesta del necessario titolo abilitativo, valutate favorevolmente dall'ARPA e dall'ASL che forniranno il loro contributo tecnico/specialistico agli uffici comunali”;</i></li> <li>- Consegnna di fidejussione specifica a copertura dell'importo delle opere di mitigazione (da realizzare su spazi privati, spazi pubblici, spazi occupati da impianti tecnologici) che dovranno essere realizzate prima della richiesta di agibilità dei locali.</li> <li>- <b>Per quanto attinente alle preesistenze individuate ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 si richiamano, in ogni caso, le limitazioni di intervento previste dal seguente art. 54 punto 1, lettera c).</b>  <u>Area n° 1516:</u> Il Permesso di costruire convenzionato è subordinato alla definizione delle modalità ed ai tempi di dismissione dell'area SP/e n° 1518 nonchè al piantramento di alberature sull'area ARI n° 1517.</li> <li>- <i>Parametri edilizi.</i> Le aree permeabili dovranno essere alberate.  <u>Area n° 202:</u> E' inibito ogni incremento di SLP rispetto a quella esistente fino al trasferimento programmato del depuratore esistente e/o alla sua rigunzionalizzazione in rapporto al convogliamento delle fognature e dei sistemi di scolmatore di Bra al depuratore di Govone.</li> <li>- <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutare le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e , l'incidenza sul paesaggio.  <u>Aree n° 176, 2044:</u> H.max = 16,0 m.</li> <li>- <i>Reperimento degli standard.</i> Nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6, comma 5°. Nel caso di attività artigianali o riconducibili ad esse:</li> </ul> </li> </ul>
---------------------------------	---

	10% di Sf. e le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. Per gli interventi di CO <sup>13</sup> e AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento.
--	---

<b>Zona urbanistica</b>	<b>DI</b> - Aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: p1, p2, p3, p4, p5 Compatibili: c1, d2, tr2, tr3, tr4, tr6 limitatamente alle attività sportive e ricreative (svago), tr7	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III S.U.E.: AE, SE, CO, NI; per area n° 1510 obbligo di P.C.C. in alternativa all'obbligo di SUE: AE, SE, CO, NI.	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Ut: 0,45 mq/mq Uf: -- Rc: 60% H: 10 m Ip: 10%	
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso.</i> Strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, lett. B. Le aree inserite all'interno del perimetro dello Strumento Esecutivo P.I.P. Monviso approvato non ammettono il cambio di destinazione d'uso verso il direzionale, il commerciale e la "new economy".</li> <li>- <i>Modalità di intervento.</i> Gli interventi diretti indicati sono ammessi sugli edifici realizzati in attuazione del S.U.E. o di P.C.C. per le aree in cui è ammesso;</li> <li><del>- Area n° 2332: a seguito di variante al PIP vigente, al momento dell'assegnazione dell'area fondiaria DI n°2332 (e dell'area Vpv n°2333) deve effettuarsi la contestuale cessione dell'area SP/e n° 2401.<sup>14</sup></del></li> <li>- <i>Parametri edilizi.</i> Le aree permeabili dovranno essere alberate, rispettando le disposizioni prescritte nel documento "Rapporto Ambientale".</li> <li>- <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutare le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e, non ultima, l'incidenza sul paesaggio.</li> <li>- <i>Reperimento standard.</i> Nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6, comma 5°. Nel caso di attività artigianali o riconducibili ad esse: 20% di St. Le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono cal-</li> </ul>	

<sup>13</sup> Chiarimento in conseguenza all'esito del superamento PIP Monviso.

<sup>14</sup> Modifiche conseguenti alla seguente Modifica cartografica indicata nel Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale 24/03/2014 n.27-7294: stralcio aree DI 2332 e Vpv 2333 e riclassificazione delle stesse come SP/e

	<p>colate autonomamente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per l'area di nuovo impianto DI 1510 si stabilisce che: non saranno ammessi nuovi accessi diretti sulla strada provinciale ma utilizzato quello attualmente esistente; lungo i lati est e sud dovranno essere realizzate idonee schermature con alberate ad alto fusto, al fine di assicurare il corretto inserimento degli interventi nel paesaggio rurale.</li> </ul>
--	---

#### Art. 41 Prescrizioni per le aree destinate ad attività terziarie e commerciali: BC, DC

1. Le aree così classificate riguardano parti del territorio destinate ad insediamenti terziari e commerciali per i quali il P.R.G.C. ne prevede il consolidamento ed il potenziamento. Si riconoscono le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>BC</b> – Aree destinate ad attività terziarie e commerciali consolidate	
<b>DC</b> – Aree destinate ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto	

**BC** sono così classificate le parti di territorio occupate dalle attività economiche (terziarie, commerciali, culturali, per lo spettacolo, ricettive) confermate dal P.R.G.C. e che richiedono tipologie edilizie anche diverse da quelle residenziali, adeguatamente infrastrutturati che il PRGC intende confermare.

**DC** rientrano in questa classificazione le parti del territorio da destinare all'estensione delle attività terziarie e commerciali, dove la realizzazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi per la contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturale l'ambito territoriali in trasformazione;

2. Per le zone BC e DC valgono le seguenti prescrizioni:

- Si applicano le disposizioni previste al comma 2, lettere a, b, c, d, f del precedente art. 39;
- Le attività principali della zona a carattere commerciale per la vendita al dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nei “Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale” approvati autonomamente dal Comune (in coerenza con la L.R. 28/99 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte”); l'attuazione è quindi subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 6, lett. B, fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore;
- nelle aree eventualmente confinanti o prospettanti lotti a prevalente destinazione residenziale dovrà essere individuata una fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L.R. 56/77, corrispondente ad un arretramento, dai confini delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, minimo di 10 metri o di ampiezza necessaria alla realizzazione di una cortina verde secondo le specifiche contenute nel documento Rapporto Ambientale.
- Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla produttiva, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili.

3. L'attuazione delle aree DC è sempre subordinata alla formazione di un SUE di iniziativa privata. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetta con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavv. P2.4). All'in-

terno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo può apportarne leggere modifiche alla localizzazione, nel rispetto degli indirizzi delle presenti N.T.A. e della citata cartografia di progetto, rispettandone la dimensione. In particolare:

- per le aree urbanistiche di tipo DC il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente gli indici, i parametri, le quantità minime di standard da reperire e le prescrizioni specifiche, per l'attuazione degli interventi previsti. La cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2.;
- in fase transitoria, ovvero in assenza di SUE, sono consentite le seguenti opere: recinzione a giorno dei fondi di tipo leggero che non comprometta il paesaggio e la possibile continuazione dell'uso agricolo, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti, mantenimento delle attività agricole in atto.

**4.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**5.** Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>BC</b> – Aree destinate ad attività terziarie e commerciali consolidate	[ ]
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: c1, c2, d1, d2, tr1, tr2	
	Compatibili: p2, p4, p5, tr3, tr4, tr5, tr6	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE, RU	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: CO, SE, RU	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf: "Indice fondiario delle aree consolidate" (cfr. Tav. 2.4), esistente se superiore; Area n° 2224: Uf = esistente Rc: 50% o esistente se superiore H: 12 m o esistente se superiore Ip: 20%	

<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Destinazioni d'uso e parametri edilizi.</i> Nei casi particolari sottoindicati, i seguenti indici prevalgono su quelli generali: <u>Area n° 145</u> (Centro commerciale Big Store): If = 1,5 mq/mq Rc = 2/3 H max = 12 m</li> <li>- <i>Modalità di intervento.</i> Il ricorso al S.U.E. è obbligatorio in caso di RU;</li> <li>- <i>Reperimento standard.</i> Nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6, comma 5° e, in presenza di attività c2, secondo le disposizioni ri-chiamate all'art. 6, lett. B. <u>Area n° 2212</u> (Area attigua Big Store): al convenzionamento si attri-buisce l'obbligo di cedere per standard l'area urbanistica SP/d n° 2210.</li> <li>- <i>Parametro "Ip".</i> L'applicazione del parametro è vincolante per in-terventi di CO (su lotti liberi), SE, RU.</li> </ul>
---------------------------------	---

<b>Zona urbanistica</b>	<b>DC</b> – aree destinate ad attività terziarie e comer-ciali di nuovo impianto	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: c1, c2, d1, d2, tr1, tr2	
	Compatibili: p2, p4, p5, tr3, tr4, tr5, tr6	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE, RU, <b>NI</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II Permesso convenzionato: REIII, AE, CO S.U.E.: SE, RU, NI	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Ut: vedi "Schede di Area" Uf: -- mq/mq Rc: vedi "Schede di Area" H: vedi "Schede di Area" Ip: 20%	
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Modalità di intervento.</i> Gli interventi diretti indicati sono ammessi sugli edifici realizzati in attuazione del S.U.E.;</li> <li>- <i>Parametri edilizi.</i> Le aree permeabili dovranno essere alberate, ri-spettando le disposizioni prescritte nel documento "Rapporto Am-bientale".</li> <li>- <i>Reperimento standard.</i> Nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6, comma 5° e, in presenza di attività c2, secondo le disposizioni ri-chiamate all'art. 6, lett. B.</li> </ul>	

#### Art. 42 Prescrizioni per le aree destinate a verde privato vincolato – Vpv

1. Sono così riconosciute le aree destinate e vincolate a tale destinazione in sede di attuazione di insediamenti produttivi già realizzati mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi, atte a separare gli stessi da altri insediamenti con differenti funzioni quali residenza, servizi, ecc.
2. Tali aree fanno parte delle superfici fondiarie degli interventi che ne hanno richiesto l'attuazione e pertanto concorrono alla determinazione della superficie coperta ammissibile sul lotto.

**3.** Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>Vpv – Aree destinate a verde privato vincolato</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: aree verdi private e alberate	
	Compatibili: aree a parcheggio a raso alberate	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: --	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf: pari alla zona urbanistica del lotto associato Rc: pari alla zona urbanistica del lotto associato H: -- Ip: 100% con sistemazione a verde; 60% con sistemazione a parcheggio a raso alberato	
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le capacità edificatorie generate dalle aree Vpv devono essere collocate sui rispettivi lotti fondiari di riferimento, ovvero aree fondiarie individuate come “zone per attività economiche” delimitato dalla indicazione di “Perimetrazione di impianto unitario”.</li> <li>- L’area destinata a Vpv può anche essere attrezzata a parcheggio a raso alberato nella misura del 70%, restando la quota rimanente destinata a parco od a giardino. In tal caso è richiesta la verifica di un indice di permeabilità (Ip) pari al 60%, mediante utilizzo di pavimentazioni semipermeabili;</li> <li>- <u>Area n° 2333:</u> si rimanda alle prescrizioni specifiche per l’area DI n°2332, art.40.</li> </ul>	

#### **Art. 43 Prescrizioni per le aree destinate alla distribuzione di carburanti – IC**

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

**2.** Le aree sono individuate in conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle “Disposizioni attuative dell’art. 2 della L.R. 14/2004”, Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamento o potenziamento.

**3.** Per la zona IC si prescrive quanto segue:

- oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante (sottocategoria c3 del precedente art. 10) sono ammesse, a corollario delle stesse, attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio al dettaglio di prodotti di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, snake, tavola calda, etc.) e quant’altro indicato dalle leggi di settore. Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda inoltre alle disposizioni contenute al precedente art. 6, lett. B;
- il rapporto di copertura degli edifici (comprensivo di tettoie o pensiline con profondità superiore a 1,50 m) non deve superare il valore indicato nella Tabella normativa dell’ultimo comma;

- c) la capacità edificatoria e l'altezza massima dei manufatti deve essere mantenuta all'interno di quanto stabilito dalla Tabella normativa;
- d) le distanze dalle strade dei manufatti e fabbricati strettamente connessi agli impianti di erogazione dei carburanti dovranno rispettare una distanze minime di 10 m dal ciglio stradale, gli altri dovranno rispettare le disposizioni contenute nei successivi artt. 58 e 59 delle N.T.A.;
- e) è facoltà della pubblica Amministrazione richiedere la predisposizione di elaborati tecnici in grado di simulare l'inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio circostante e richiedere modifiche ai materiali ed al progetto per un migliore inserimento ambientale dei manufatti.

**4.** Al di fuori delle aree appositamente previste dal P.R.G.C. per gli impianti di distribuzione del carburante, è consentita la localizzazione di tali attrezzature in altre zone urbanistiche alle seguenti condizioni, nel rispetto delle norme di settore, acquisito il parere degli Enti competenti la viabilità interessata dall'intervento:

- a) ~~nelle zone "SE/e, SP/e" limitatamente alle aree poste lungo la viabilità principale (strade di tipo "B" e "C" e loro prosecuzioni in ambito urbano);~~
- b) all'esterno del perimetro del centro abitato, lungo le strade di tipo "B" e "C" ai sensi del Codice della strada.

**In entrambi i casi in ogni caso** devono essere rispettate le seguenti distanze:

- per gli accessi veicolari si rimanda alle prescrizioni definite dalle leggi di settore (Nuovo Codice della Strada, ecc.);
- per i manufatti edili:

  - m 6,00 dai confini;
  - m 10,00 dai cigli stradali.

**5.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**6.** Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>IC</b> - Aree destinate alla distribuzione di carburanti	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: c3	
	Compatibili: -	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE Permesso convenzionato: vedi "Prescrizioni particolari"	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf: 0,2 mq/mq; Rc: 30%; H: per edifici ad 1 p.f.t. max. 5 m; per edifici a 2 p.f.t. max 7 m Tettoie: max. 6 m Ip: --	

<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si esclude l'insediamento di nuovi impianti all'interno dei territori riconosciuti dal PRGC come appartenenti al "Paesaggio Collinare" e lungo la S.P. 7 e sue varianti previste dal PRCC all'interno dei territori riconosciuti dal PRGC come appartenenti al "Paesaggio Fluviale".</li> <li>- Gli interventi sono subordinati a permesso convenzionato qualora l'applicazione delle norme sul commercio richiedano il reperimento di parcheggio pubblico per le attività commerciali da insediare.</li> <li>- L'obbligo di reperire posti auto è obbligatorio per interventi su interi edifici di RE con cambio di destinazione d'uso, e per gli interventi di AE, CO, SE riferiti alle SUL in progetto. In questi casi è richiesta la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.</li> </ul>
---------------------------------	---

#### Art. 44 Prescrizioni per le aree destinate ad attività estrattive – ED/c)

**1.** Nelle aree individuate come destinate ad attività estrattive il P.R.G.C. riconosce le autorizzazioni in vigore per la coltivazione di cave, rilasciate all'avente titolo tramite deliberazioni del Consiglio Comunale in base ai disposti della L. R. 22/11/1978 n. 69 e s.m.i.

**2.** Le attività di cava già autorizzate a norma di legge, dovranno cessare nei termini previsti dalle relative convenzioni e porre in essere a tale data, ove non cessate precedentemente, gli impegni convenzionali assunti.

**3.** L'individuazione di nuovi siti su cui attivare attività estrattiva è inibita; vengono fatte salve le disposizioni legislative sovra comunali vigenti; per le autorizzazioni in vigore si ammettono ampliamenti contigui ai siti in attività e subordinatamente all'esaurimento delle prime per una sola volta, previo valutazione favorevole ai sensi della L.R. n. 69/78.

**4.** All'interno delle aree estrattive è ammessa la realizzazione di costruzioni transitorie (ai sensi del comma 1, lettera c), dell'art. 56 L.R. 56/77) a supporto delle attività estrattive con i seguenti limiti:

- tettoie aperte da almeno tre lati per il ricovero dei mezzi d'opera: superficie coperta massima ammessa pari a 200 mq;
- impianti per il primo trattamento del materiale cavato.

Tutte le costruzioni sopracitate hanno carattere transitorio e dovranno essere demolite alle date di scadenza dell'attività di escavazione prevista dalle autorizzazioni rilasciate. E' sempre esclusa la destinazione residenziale.

**5.** Nel caso di inosservanza delle prescrizioni emanate con il provvedimento di autorizzazione è prevista l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi vigenti al momento della contestazione dell'inosservanza.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>ED/c - Aree destinate ad attività estrattive</b>	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: p6	
	Compatibili: --	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE Permesso convenzionato: vedi "Prescrizioni particolari"	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf: --;	

	Rc: cfr. 4° comma; H: Tettoie: max. 6 m Ip: --
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si esclude l'attivazione di nuovi siti posti all'interno dei territori riconosciuti dal PRGC come appartenenti al "Paesaggio Collinare" e lungo la S.P. 7 e sue varianti previste dal PRCC all'interno dei territori riconosciuti dal PRGC come appartenenti a al "Paesaggio Fluviale".</li> <li>- Tutti gli interventi di primo impianto di ampliamento dei siti esistenti sono subordinati ad atto convenzionale nel rispetto delle leggi vigenti.</li> <li>- I progetti di ripristino devono essere dettagliati, anche nella valutazione economica, ed assicurati da una idonea copertura fidejussoria;</li> </ul>

**Art. 45 Prescrizioni per le aree destinate ad ospitare attrezzatura e residenza comunitaria – A.R.C., a.d.i.**

**1.** La presenza della Comunità del Movimento dei Focolari è considerata una funzione di elevato valore, così da promuovere un ulteriore radicamento della comunità ed una qualificazione delle strutture esistenti. Con riferimento alla seguente tabella si individuano le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>A.R.C.– Aree destinate ad ospitare attrezzatura e residenza comunitaria</b>	
<b>a.d.i. – Aree destinate ad ambito di insediamento in area A.R.C.</b>	

In considerazione della valenza ambientale attribuita alle aree collinari occupate dalla Comunità, il PRGC individua nell'ambito delle aree A.R.C. quelle parti in cui devono essere edificate le capacità insediative aggiuntive (a.d.i.).

**2.** Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dei fabbricati esistenti sono attuati mediante strumento urbanistico esecutivo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, che prevede la stipula di una convenzione tra il Comune e l'avente titolo, in conformità a quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**3.** Per quest'area compresa nella zona A.R.C. il PRGC fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi, ed in particolare:

**A) attuazione degli interventi mediante SUE:**

- gli interventi ammessi nell'area urbanistica "ARC" devono rispettare le prescrizioni contenute nella rispettiva Scheda d'area.
- negli edifici esistenti e negli immobili di nuova costruzione sono ammesse tutte le attività strettamente funzionali al raggiungimento degli obiettivi perseguiti dagli esponenti del Movimento dei Focolari; nel caso di fabbricati esistenti l'ammissibilità delle destinazioni subordinata alla compatibilità con la tipologia dei manufatti oggetto di recupero funzionale. Nello specifico le destinazioni ammesse sono riconducibili ad attività socio- culturali e ricreative, attività dell'accoglienza ricettivo-abitativa a breve, medio e lungo periodo, attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività di servizio alla comunità dei Focolarini, comprese le attività artigianali compatibili con le strutture esistenti.
- l'ammissibilità di tutte le suddette funzioni è indissolubilmente legata al mantenimento di tutte le aree in capo al Movimento dei Focolari e al vincolo di inalienabilità e/o cessione per parti o com-

plessiva della stessa a soggetti diversi da Enti o Associazioni religiose assimilabili al Movimento dei Focolari, e comunque non a scopo di lucro.

- d) le destinazioni ricettive come sopra definite sono insediabili sia negli edifici nuovi, sia negli edifici esistenti e/o nei loro ampliamenti; le altre attività sono consentite negli “ambiti di insediamento” n.1 e n.2. (Vedere Tavole P2.3/2 e P2.4/2)
  - e) ai soli fini della determinazione quantitativa degli standards Art. 21 L.R. 56/77 in sede di predisposizione del PEC, il fabbisogno minimo sarà da calcolare sulla base di 1mq di superficie a servizi per ogni mq di SUL.
  - f) l'intervento è subordinato alla stesura di un unico Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata esteso all'intera area delimitata sulle Tavole di Progetto P2.3/2 e P2.4/2 la realizzazione risulta possibile per comparti o per unità minime di intervento, dove i tempi e le modalità di reperimento delle aree per spazi pubblici e la realizzazione delle opere di urbanizzazione è demandata alla definizione di un Cronoprogramma degli interventi facente espressamente parte del suddetto S.U.E..
- B) fase transitoria, ovvero in assenza di S.U.E.:
- In via ordinaria, in assenza di SUE per la realizzazione di quanto consentito dalla Scheda di Area, sono consentiti i seguenti interventi:
- opere di recinzione a giorno dei fondi, ripristino statico di muri controterra e/o opere di difesa da dissesti geologici;
  - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'suo dei fabbricati e manufatti esistenti. Sugli edifici contraddistinti come “Villa Moffa antica e nuova”, sono altresì consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo; l'eventuale cambio di destinazione d'uso dei locali delle ville è subordinato:
    1. ad un permesso edilizio convenzionato per il reperimento delle eventuali quote di standard;
    2. alla dimostrata coerenza degli interventi con lo sviluppo complessivo delle potenzialità ammesse dal PRGC mediante SUE.
- 4.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

#### **Art. 46 Prescrizioni per le aree destinate ad attività di interesse collettivo – AIC/c, AIC/e, AIC/f, AIC/s.**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica AIC riguardano parti del territorio occupate da fabbricati e strutture volte ad attività di interesse collettivo, effettuate da soggetti pubblici o equiparabili, da privati e da enti e che il P.R.G.C. intende confermare. A seconda della tipologia di attività di interesse collettivo si individuano le seguenti sottozone:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>AIC/c</b> - Aree per attrezzature per la collettività e l'ospitalità	
<b>AIC/e</b> - Aree per attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	
<b>AIC/f</b> - Aree per attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie in attività	
<b>AIC/s</b> - Aree per attrezzature sportive	

**2.** Le destinazioni d'uso di interesse collettivo così individuate non sono riconosciute dal PRGC come standard di livello comunale o di interesse generale, artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.

**3.** Fatto salvo il rispetto di quanto previsto ai successivi TITOLI V, VI e VII, valgono le seguenti regole:

- 1) nelle aree del tipo AIC/c tutte le destinazioni d'uso in atto sono considerate proprie; in caso di cessazione delle stesse si ammettono le attività tr4, tr5, integrabili con le destinazioni d1 e d2, ammettendo un'unica unità abitativa per ogni complesso da destinarsi ad eventuale residenza del custode; per quelle poste all'interno del perimetro I.U.A. le attività consentite sono quelle previste dall'art. 26. Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:
  - tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
  - modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; Permesso Convenzionato per AE, SE, CO;
  - SUL, RC: max pari all'esistente, incrementabile del 20%; ad esclusione dei fabbricati compresi all'interno dell'I.U.A. e fermo restando il rispetto di eventuali limitazioni di cui al successivo art. 51;
  - altezza massima: + 1 p.f.t., nel rispetto delle norme sulle distanze;
  - prescrizioni particolari: si richiamano le prescrizioni di cui al precedente art. 26 per le aree ricadenti nella zona I.U.A. e le limitazioni agli interventi di cui al successivo Titolo VI. Si richiede il reperimento di parcheggi privati nelle quantità previste dall'art. 5, ultimo comma con le modalità previste al successivo art. 51;  
Per l'area AIC/c n.1334 si ammette la destinazione di vendita al dettaglio (c2) per generi funzionali all'attigua area cimiteriale.
- 2) nelle aree di tipo AIC/e tutte le destinazioni d'uso in atto sono considerate proprie; in caso di cessazione delle stesse sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata (tr7). Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:
  - tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
  - modalità di intervento: intervento diretto;
  - volume, RC: in merito alle necessità funzionali di erogazione del servizio;
  - altezza massima: 2 p.f.t. (7 m); possono derogare gli impianti tecnologici.
- 3) nelle aree del tipo AIC/f e negli edifici in esse compresi sono consentite tutte le attività proprie del servizio ferroviario (tr2, tr7, c2), sia per quanto riguarda le attrezzature tecniche e tecnologiche sia per quanto riguarda gli edifici per servizi nonché per l'erogazione di servizi ai passeggeri (bar, ristorante, edicole, negozi, parcheggio, etc.). L'utilizzazione di tali aree è disciplinata dalle specifiche leggi del settore. L'area AIC/f n. 2326 costituisce previsione progettuale destinata ad accogliere la sottostazione elettrica per il potenziamento del servizio ferroviario che richiede necessariamente l'elettrificazione della linea.

- 4) nelle aree di tipo AIC/s sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata (tr6), caratterizzata da attrezzature sportive per il tempo libero e il gioco al coperto e all'aperto, comprensive di piazzole, parcheggi, strutture di servizio e pubblici esercizi.

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; Permesso Convenzionato per AE, SE, CO;
- SUL, RC: max pari all'esistente, incrementabile del 20%. Per il "Circolo Sportivo Buzzi" è comunque ammesso un incremento max di 500 mq;
- altezza massima: 1 p.f.t. (5 m); palestre e campi al coperto: max. 10 m;
- prescrizioni particolari: si richiede il reperimento di parcheggi privati nelle quantità previste dall'art. 5, comma 5 per gli interventi di AE, SE, CO con le modalità previste al successivo art. 51.

**4.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

#### **Art. 47 Prescrizioni per le aree destinate ad attività di interesse generale – AIG/m, AIG/st e AIG/u.**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica AIG riguardano parti del territorio occupate da fabbricati e strutture volte ad attività di interesse classificabili di interesse generale, effettuate da soggetti pubblici o equiparabili e da enti e che il P.R.G.C. intende confermare. A seconda della tipologia di attività di interesse generale si individuano le seguenti sottozone:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>AIG/m</b> - Aree destinate ad ospitare impianti di interesse militare	
<b>AIG/st</b> - Aree demaniali	
<b>AIG/u</b> - Aree per attrezzature riservate all'istruzione universitaria inserita in tessuto S5	

**2.** Le destinazioni d'uso di interesse generale così individuate non sono riconosciute dal PRGC come standard di livello comunale o di interesse generale, artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.

**3.** Fatto salvo il rispetto di quanto previsto ai successivi TITOLI V, VI e VII, valgono le seguenti regole:

- 1) nelle aree del tipo AIG/m gli interventi sono subordinati al rispetto delle leggi e dei regolamenti di settore; in ogni caso gli immobili segnalati come beni storico documentari/artistici sono regolamentati dalle disposizioni del successivo art. 54.
- 2) nelle aree di tipo AIG/st sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata (tr7). Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:
  - tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
  - modalità di intervento: intervento diretto;
  - volume, RC: in merito alle necessità funzionali di erogazione del servizio;

- altezza massima: 2 p.f.t. (7 m); possono derogare gli impianti tecnologici/strutture tecniche;
- 3) le aree di tipo AIG/u riconoscono quelle parti di territorio edificato riservato all'istruzione universitaria. Tutti i tipi di attività in atto sono considerati propri sono comunque da considerare tali quelli necessari allo svolgimento delle attività didattiche, di ricerca, culturali e funzionali al soddisfacimento delle esigenze indotte dall'attività insediata. Per i tipi di intervento e le modalità attuative, si rimanda alle disposizioni di cui al precedente art. 27 ed alle norme specifiche del tessuto di appartenenza ([S5](#)).

**4.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

#### **Art. 48 Prescrizioni per le aree per servizi di livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone)**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica “S” riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77. Gli elaborati di progetto distinguono con differente sigla i servizi esistenti (SE) da quelli in progetto (SP) e tra essi si individuano le seguenti sottoclassi in conformità alle disposizioni di legge (art. 21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) e 3)) ed alla funzione prevalente ad esse assegnata:

- S(E-P)/a: aree per l'istruzione;
- S(E-P)/b: aree per attrezzature di interesse comune;
- S(E-P)/c: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport;
- S(E-P)/d: aree per parcheggi pubblici;
- S(E-P)/e: afferenti le attività produttive.

Le aree a servizi risultano graficamente suddivise sulla base della seguente tabella, a seconda che il PRGC ne preordini l'utilizzo per servizi da realizzare prevalentemente in superficie o in struttura in elevazione:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>SE</b> – Aree per servizi di livello comunale esistenti-non costruiti	
<b>SP</b> – Aree per servizi di livello comunale in progetto-non costruiti	
<b>SE</b> - Aree per servizi di livello comunale esistenti-costruiti	
<b>SP</b> – Aree per servizi di livello comunale in progetto-costruiti	

**2.** Il P.R.G.C. assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/77:

- 25 mq ogni abitante (equivalente a 40 mq/ab di SUL);
- 100% della SUL in progetto per gli interventi terziari e commerciali di nuovo impianto e 80% per quelli di ristrutturazione urbanistica o in ambiti di completamento e consolidato;
- 20% della ST per gli interventi produttivi ed artigianali di nuovo impianto e 10% della SF per quelli di completamento e di riordino/recupero.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e dal P.R.G.C., le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono esse-

re reperite in apposite attrezzature multipiano. Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'art. 21 L.R. 56/77. La definizione della quota di aree da assoggettare ad uso pubblico, se non diversamente stabilito dal PRGC, è regolata in sede di formazione del SUE di iniziativa pubblica o privata.

**3.** Il reperimento delle aree a servizi in progetto (ed eventuali viabilità pubbliche connesse) è demandato, in via prioritaria, all'attuazione dei S.U.E. individuati dal P.R.G.C. e, dove previsto, dei permessi convenzionati ai sensi dell'art. 49, 4° comma della L.R. 56/77; di conseguenza si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle norme di zona e nelle Schede d'Area nonché al precedente art. 6 per le quantità e modalità di reperimento, comprendendo nelle possibilità previste dal PRGC l'applicazione del criterio perequativo.

**4.** Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo S sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento di operatori privati su dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento sarà attuato con procedure di "project financing" o altre ammesse dalle leggi vigenti; nell'ambito di tali procedure si procederà alla definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione giuridica del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate.

**5.** All'interno delle aree urbanistiche del tipo S, le rispettive sottozone contraddistinguono le aree a servizi in relazione all'obiettivo funzionale individuato dal P.R.G.C.:

- a) per le aree S(E-P)/a: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- b) per le aree S(E-P)/b: attrezzature di interesse generale come: culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, ecc.), per lo spettacolo;
- c) per le aree S(E-P)/c: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti;
- d) per le aree S(E-P)/d: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- e) per le aree S(E-P)/e: afferenti le attività produttive.

Le aree S(E-P) al servizio delle zone produttive/artigianali, terziarie/commerciali, possono inoltre accogliere specifiche attrezzature pubbliche o private convenzionate al servizio dei suddetti insediamenti.

**6.** I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard; particolare riguardo dovrà essere posto qualora le modifiche interessino previsioni di servizi costruiti, per i quali il PRGC ne ha verificato la necessità dimensionale e localizzativa. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; pertanto il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'art. 21 della L.R. 56/77.

**7.** Le quantità edificabili consentite nelle aree S individuate sull'intero territorio comunale per la realizzazione di attività proprie sono determinate sulla base dei progetti edilizi e disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi effettuati da operatori privati. Per i soli interventi comprese negli I.U.A. è fatto obbligo del rispetto dei parametri relativi al R.C. ed altezza massima prevista agli artt. 26 e 27 per le singole zone (S1 – S6). Gli interventi

di cui al precedente p.to d) del comma 5 sono realizzabili con le modalità previste dall'art. 9 della legge 122/1989.

**8.** La realizzazione di nuovi fabbricati a servizi dovrà essere sempre indirizzati al massimo contenimento energetico e caratterizzarsi per le qualità architettoniche e di interpretazione dei luoghi.

**9.** E' sempre consentito dalle aree a servizio pubblico destinate in prevalenza a parcheggio e a verde attrezzato, qualora non siano individuabili soluzioni alternative, l'accesso, nei limiti minimi utili, ai lotti di proprietà privata, garantendo comunque la funzionalità delle aree a servizio stesse.

**10.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sotto-zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento ed al rispetto dell'art. 65 delle N.T.A. in merito alle disposizioni del Rapporto Ambientale ed alla zonizzazione acustica.

**11.** Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	S: (SE, SP), sottozone: a, b, c, d, e.	non costruiti:   costruiti:  
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: standard art. 21, L.R. 56/77	
	Compatibili: tr2, tr3, tr6, c3 limitatamente alle aree S(E-P)/e	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI Permesso convenzionato o S.U.E.:-- (*)	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	<p>It: 0,05 mq/mq; 0,15 mq/mq per le aree n° 76, 116, 2043, 2091, 2400, 2402 la cui attuazione è riconosciuta di prioritario interesse pubblico.          (**)          If: (***)          Rc: 50% per i lotti liberi(***)          H: (***)</p> <p>(*) I proprietari delle aree a servizi a cui risulta applicabile l'It, sulla base del criterio stabilito al successivo p.to (**), sono titolati a proporre alla P.A. SUE per l'attuazione delle aree T4-ni, T5-ni, T6-ni e TR dove le specifiche Schede d'area ammettono il trasferimento di SUL derivante dalla cessione di aree perequate.</p> <p>(**) L'indice di densità edilizia territoriale (perequativo) è applicabile unicamente alle aree a servizi in progetto di proprietà privata alla data di adozione del progetto preliminare qualora interessati dai processi perequativi; la cessione gratuita contestualmente alla formazione di S.U.E. sulle aree T4-ni, T5-ni, T6-ni e TR consente di trasferire negli stessi (nei limiti consentiti dal rispetto del "parametro di densità massimo di intervento" indicato per ogni area urbanistica). Le ca-</p>	

	<p>pacità edificatorie riconosciute saranno così destinate: 60% edilizia privata, 40% edilizia residenziale sociale.</p> <p>(***) Gli interventi edilizi propri delle aree "S" sono soggetti al solo rispetto delle disposizioni previste dagli artt. 58 e 59 (fasce di rispetto e distanze) ed al parametro RC per il primo impianto.</p>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del Progetto Preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.</li> <li>- La progettazione e l'uso dalle aree S dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili.</li> <li>- l'area a servizi SP/e 2401, da cedersi quale servizio pubblico in attuazione dell'intervento DI 2332, è destinato esclusivamente alla formazione di un'area di sosta all'aperto, in superficie, nel rispetto del vincolo archeologico decretato e delle indicazioni vincolanti della Soprintendenza competente.</li> <li>- Le aree a servizi SP/c 2330 e 2091 destinate a parcheggio per la sosta dei visitatori di Pollenzo saranno realizzate unicamente con sistemazioni "a raso", permeabili con fasce perimetrali a verde". Gli altri servizi a parcheggio saranno prevalentemente realizzati con tecniche atte a garantire la permeabilità dei suoli. Nel concentrico ed a Bandito sono comunque ammessi parcheggi interrati se previsti dal "Piano Urbano dei Parcheggi.</li> <li>- Nelle aree di nuovo impianto almeno il 60% della dotazione di standard a parcheggio pubblico dovrà essere trattato a prato armato o mediante impiego di elementi prefabbricati forati se non realizzate su soletta di copertura di autorimesse interrate.</li> <li>- Trattandosi di area a servizi il rapporto tra destinazioni d'uso principali e compatibili sarà valutato su ogni singola area urbanistica.</li> </ul>

#### **Art. 49 Prescrizioni per le aree per servizi di livello generale (art. 22 L.R. 56/77) – F (FE, FP e relative sottozone)**

**1.** Le aree comprese nella zona urbanistica "F" riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ai sensi dell'art. 22, L.R. 56/77. Gli elaborati di progetto distinguono con differente sigla i servizi esistenti (FE) da quelli in progetto (FP) e tra essi si individuano le seguenti sottoclassi in conformità alle disposizioni di legge (art. 22, L.R. 56/77, comma 1) ed alla funzione prevalente ad esse assegnata:

- F(E-P)/a: aree per l'istruzione superiore;
- F(E-P)/b: aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- F(E-P)/c: aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali.

Le aree a servizi risultano graficamente suddivise sulla base della seguente tabella, a seconda che il PRGC ne preordini l'utilizzo per servizi da realizzare prevalentemente in superficie o in struttura in elevazione:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>FE</b> – Aree per servizi di livello generale esistenti-non costruiti	
<b>FP</b> – Aree per servizi di livello generale in progetto-non costruiti	
<b>FE</b> - Aree per servizi di livello generale esistenti-costruiti	
<b>FP</b> – Aree per servizi di livello generale in progetto-costruiti	

**2.** Il P.R.G.C. assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/77 pari a 17,5 mq per ogni abitante (equivalente a 40 mq/ab di SUL). Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'art. 22 della L.R. 56/77 e dal P.R.G.C., le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie".

**3.** Il reperimento delle aree a servizi in progetto (ed eventuali viabilità pubbliche connesse) è demandato, in via prioritaria, all'attuazione dei S.U.E. individuati dal P.R.G.C.; di conseguenza si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle norme di zona e nelle Schede d'Area nonché al precedente art. 6 per le modalità di reperimento, comprendendo nelle possibilità previste dal P.R.G.C. l'applicazione del criterio perequativo.

**4.** Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo F sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento di operatori privati su dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento sarà attuato con procedure di "project financing" o altre ammesse dalle leggi vigenti; nell'ambito di tali procedure si definiranno i rapporti convenzionali per la regolamentazione giuridica del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate. All'interno delle suddette aree, le rispettive sottozone contraddistinguono le aree a servizi in relazione agli obiettivi funzionali individuati dal P.R.G.C.

**5.** I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate al primo comma F(E-P)/a, F(E-P)/b, F(E-P)/c sono possibili e non costituiscono variante strutturale al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard; particolare riguardo dovrà essere posto qualora le modifiche interessino previsioni di servizi costruiti, per i quali il PRGC ne ha verificato la necessità dimensionale e localizzativa. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) indicate all'art. 22 della L.R. 56/77. Costituisce sempre variante urbanistica ogni modifica atta a variare, modificare e ridisegnare le aree urbanistiche n° 159, 442, 454, 455, 1438, preordinate alla formazione di un "parco archeologico" in località Pollenzo.

**6.** Le quantità edificabili consentite nelle aree F individuate sull'intero territorio comunale per la realizzazione di attività proprie sono determinate sulla base dei progetti edilizi e disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici. Per i soli interventi comprese negli I.U.A. è fatto obbligo del rispetto dei parametri relativi al R.C. ed altezza massima prevista agli artt. 26 e 27 per le singole zone (S1 – S6).

**7.** La realizzazione di nuovi fabbricati a servizi dovrà essere sempre indirizzati al massimo contenimento energetico e caratterizzarsi per le qualità architettoniche e di interpretazione dei luoghi.

**8.** Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 62 delle N.T.A.,

corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

**9.** Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>F: (FE, FP), sottozone: a, b, c.</b>	non costruiti:   costruiti:  
<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali: standard art. 22, L.R. 56/77	
<b>Destinazioni d'uso</b>	Compatibili: attività ad esse connesse o funzionali e comunque inequivocabilmente riferite all'art. 22 della L.U.R.	
<b>Tipi di intervento</b>	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI Permesso convenzionato o S.U.E.:-- (*)	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	<p>It: 0,05 mq/mq (**)  If: (***)  Rc: 50% per i lotti liberi (***)  H: (***)</p> <p>(*) I proprietari delle aree a servizi a cui risulta applicabile l'It, sulla base del criterio stabilito al successivo p.to (**), sono titolati a proporre alla P.A. SUE per l'attauazione delle aree T4-ni, T5-ni, T6-ni e TR dove le specifiche Schede d'Area ammettono il trasferimento di SUL derivante dalla cessione di aree perequate.</p> <p>(**) L'indice di densità edilizia territoriale (perequativo) è applicabile unicamente alle aree a servizi in progetto di proprietà privata alla data di adozione del progetto preliminare qualora interessati dai processi perequativi; la cessione gratuita contestualmente alla formazione di S.U.E. sulle aree T4-ni, T5-ni, T6-ni e TR consente di trasferire negli stessi (nei limiti consentiti dal rispetto del "parametro di densità massimo di intervento" indicato per ogni area urbanistica). Le capacità edificatorie riconosciute saranno così destinate: 60% edilizia privata, 40% edilizia residenziale sociale.</p> <p>(***)Gli interventi edilizi propri delle aree "F" sono soggetti al rispetto delle disposizioni previste dagli artt. 58 e 59 (fasce di rispetto e distanze) ed al parametro RC per il primo impianto. Per tutte le strutture ricadenti nel territorio comunale riconosciuto come Paesaggio Collinare" gli interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni: If max = + 20% della SUL esistente; Rc = 35%; H = esistente.</p>	

<b>Prescrizioni particolari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del Progetto Preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.</li> <li>- La progettazione e l'uso dalle aree F dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili.</li> <li>- Con analoghe finalità già attribuite alle aree S anche le aree di tipo F possono essere preordinate all'accoglimento di strutture per parcheggi pubblici e/o privati di interesse pubblico, in applicazione di quanto previsto dall'art.9 della L.122/89.</li> <li>- la progettazione del “parco archeologico” è demandato ad uno o più progetti estesi a lotti funzionali da predisporre con la consulenza diretta della Soprintendenza competente. Su tale area è inibita l'edificazione, ammettendo esclusivamente piccoli manufatti di servizio necessari alla fruizione del “parco archeologico”, se non diversamente collocabili nei fabbricati esistenti o in progetto posti ai margini delle aree FP/c. In tal caso il progetto dei manufatti dovrà integrarsi ed essere effettuato contestualmente al progetto del parco archeologico. In via transitoria è sempre ammessa la coltivazione agricola all'aperto escludendo la recinzione dei lotti.</li> </ul>
---------------------------------	---

## Art. 50 Prescrizioni per i paesaggi agrari – EE, EE/tu, EE/or, EE/cs, EE/ia, EE/p

**1.** Obiettivi, ambito normativo, destinazioni. Il P.R.G.C. individua il territorio extraurbano a forte vocazione agricola come zona “EE. – Unità di paesaggio agrario”. Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio. Per il territorio extraurbano classificato come zona EE, il P.R.G.C. ha per obiettivo:

- la tutela e la valorizzazione degli elementi morfologici ed ambientali del territorio anche per usi sociali e collettivi laddove previsto nell'ambito della Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero e della ex Tenuta Reale di Pollenzo;
- la salvaguardia attiva degli elementi antropici sussistenti, quali testimonianza storica e culturale;
- il sostegno della produttività agricola in coerenza con le direttive del Piano Territoriale Regionale e della normativa del Piano di sviluppo Rurale (P.S.R.);
- il consolidamento dei nuclei frazionali quali centri di servizio ai residenti e di appoggio alle funzioni turistico-ricettive-ricreative.

Si specifica che le aree di tipo EE sono esclusivamente destinate agli usi agricolo produttivi e relative esigenze funzionali con esclusione di ogni altra funzione anche se ritenuta compatibile da norme generali di PRG, fatta salva l'ulteriore esclusione anche dei nuovi insediamenti rurali per le parti che svolgono funzione di tutela e salvaguardia dei nuclei e complessi di carattere storico ambientale identificati in cartografia.

In applicazione di norme che ammettono, in specificati casi, il recupero di fabbricati e manufatti rurali per uso di abitazione civile si evidenzia che, stante il carattere rurale prevalente del paesaggio agrario e del contesto agricolo-produttivo, detto recupero è subordinato alla sussistenza dei requisiti igienico sanitari regolamentari e alle distanze dai centri di allevamento animale stabiliti al c. 6.**D** punto 3 dell'art. 50”.

Per conseguire i fini suesposti le seguenti norme stabiliscono indirizzi amministrativi e prescrizioni. Nelle aree extraurbane classificate EE il Piano Regolatore Generale norma, al fine di un corretto uso delle risorse naturali, ambientali, storico-culturali, produttive e dei sistemi infrastrutturali esistenti:

- le destinazioni d'uso degli immobili proprie e ammesse cfr comma 3;
- i requisiti di titolarità agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia cfr comma 4;
- le condizioni di ammissibilità degli interventi cfr comma 5;
- l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi di trasformazione edilizia cfr comma 6;
- le prescrizioni per opere ed impianti di particolare natura cfr comma 7;
- I Paesaggi principali: tutela e valorizzazione ambientale e produttiva del territorio agricolo cfr comma 8;
- le prescrizioni particolari per le sottozone di cui alla seguente tabella cfr comma 9:

Zona urbanistica	Simbologia
<b>EE – Unità di paesaggio agrario</b>	
<b>EE/tu – Unità di paesaggio agrario di tutela</b>	
<b>EE/or - Unità di paesaggio agrario “degli orti”</b>	
<b>EE/cs – Insediamenti rurali di matrice storica</b>	
<b>EE/ia – Annucleamenti recenti di prevalente matrice rurale</b>	
<b>EE/p – Insediamenti produttivi in ambito agricolo</b>	

Per quanto attinente all'ambito della "Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero" si richiamano gli specifici disposti del seguente art. 55 e le limitazioni d'uso e di intervento, derivanti dalla classificazione di pericolosità geologica. Per l'area della Tenuta ex Reale di Pollenzo si richiamano i disposti del successivo art. 56.

**2.** La suddetta disciplina è stabilita per il conseguimento delle finalità del P.R.G. con riferimento alle unità di paesaggio in cui il territorio extraurbano è distinto e alle esigenze delle famiglie e delle attività insediate e/o insediabili. In relazione alla qualità paesaggistica del territorio extraurbano, tutti gli elementi di strutturazione storica del paesaggio agricolo (come ad esempio bealere, filari alberati, strade "bianche" interpoderali, costruzioni di servizio alle pratiche agricole) devono essere oggetto di particolari accorgimenti di salvaguardia. Per il conseguimento dei soprarchiamati obiettivi in aree agricole non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive di cava se non laddove previsto nella tavv. P2.4, con riferimento alla disciplina dell'art. 44 delle presenti norme e le conseguenti autorizzazioni regionali.

**3. Le destinazioni d'uso degli immobili proprie e ammesse.** Sono quelle indicate al precedente art. 12 e costituiscono l'insieme delle funzioni ammesse, purchè funzionali e connesse con le attività propriamente agricole della coltivazione, dell'allevamento zootecnico, della trasformazione diretta dei prodotti coltivati.

**4. Requisiti di titolarità agli interventi.** Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nel territorio extraurbano di Bra, il permesso di costruzioni per gli interventi ammessi può essere conseguita dai seguenti soggetti:

- s.1. - soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per operare nel territorio agricolo in base alle destinazioni previste dal nuovo PRG come disciplinato dalle presenti norme;
- s.2. - soggetti definiti imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- s.3. - proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera S.2 e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- s.4. - imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della l.r. 63/78 ed ai sensi dell'art. 25 della l.r. 56/77 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- s.5. - i proprietari coltivatori diretti;
- s.6. - gli Enti pubblici e di diritto pubblico e i consorzi funzionali gratuitamente operanti sul territorio; Il requisito di titolarità agli interventi è stabilito in riferimento alle aree ambientali ed alla destinazione d'uso delle opere ed alla loro consistenza, fermo restando che chiunque ha titolo ad intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, edifici ed infrastrutture.

**5. Le condizioni di ammissibilità degli interventi.** L'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ed il rilascio del titolo autorizzativo deve essere subordinato:

- a) all'accettazione di condizioni apposte ai permessi di costruzione e/o D.I.A. in base alle presenti norme, alle norme del R.E., ed a norma di legge;
- b) alla stipula di convenzioni e/o di atti di impegno unilaterali:
  - al mantenimento della destinazione d'uso, per epoche definite dalle presenti norme;
  - alla coincidenza del titolo soggettivo all'intervento con il titolo di godimento, per epoche definite dalle presenti norme.

Dette condizioni sono stabilite dalle presenti norme in riferimento alla destinazione specifica degli interventi, alle aree ambientali nelle quali si esplicano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nelle zone agricole la rispondenza tra le finalità e le richieste per gli interventi edificatori può essere sottoposto a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal richiedente e contenente fra l'altro:

- a) la documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui al precedente articolo;
- b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- c) gli elenchi e le planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;
- d) estratto della cartografia del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- e) planimetria dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale;
- f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- g) analisi della consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e parziale;
- h) relazione sull'attività dell'azienda con l'individuazione della produzione, del patrimonio zootecnico, della P.L.V., delle quote destinate dell'autoconsumo e con l'indicazione degli investimenti in corso e programmati e delle previsioni di sviluppo.

La realizzazione di nuove unità aziendali deve essere congruente con le misure di intervento del PSR. Esse devono comunque rispondere alle finalità di minimo impatto ecologico, per quanto attiene la produzione e la tutela ambientale; *in particolare si dovrà dimostrare che l'insediamento aziendale, nuovo e/o potenziato, rispetta le normative vigenti in materia di depurazione delle acque (Direttive nitrati) ed è adeguato alla regolamentazione di tutela del benessere degli animali*

La documentazione può essere integrata dalla richiesta di finanziamento ai sensi del PSR. Essa non è richiesta nel caso di interventi su impianti esistenti riguardanti la ristrutturazione e l'ampliamento delle residenze rurali in essi comprese.

Il rilascio del permesso di costruzione per la realizzazione di un nuovo centro aziendale è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola a tempo indeterminato per le aziende agricole e turistiche che beneficiano di oneri a titolo gratuito, senza subordinazione di tempo per le attività turistico – ricettive soggette a oneri, oltre alle sanzioni relative. L'atto viene trascritto sui registri delle proprietà immobiliari.

Si richiamano i disposti dell'art. 25 della l.r. 56/77.

**6. Applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici.** Le presenti norme disciplinano gli interventi relativi a:

1. COSTRUZIONI DI NUOVE ABITAZIONI:
  - 1.1. Abitazioni rurali
  - 1.2. Abitazioni per residenza civile permanente
2. RECUPERO DI ABITAZIONI ESISTENTI:
  - 2.1. Abitazioni rurali
  - 2.2. Abitazioni per residenza civile permanente
3. COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE PER L'ALLEVAMENTO:
  - 3.1. Allevamenti aziendali
4. RECUPERO DI ATTREZZATURE ESISTENTI PER L'ALLEVAMENTO:
  - 4.1. Allevamenti aziendali
5. COSTRUZIONE DI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO;
6. RECUPERO DEI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO;
7. COSTRUZIONE DI SERRE FISSE;
8. COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE:
  - 8.1. Edifici rurali specializzati al servizio dell'azienda singola
  - 8.2. Edifici idem c.s. al servizio di aziende associate o non connessi ad aziende agricole residenti nel Comune
9. RECUPERO DI EDIFICI PER LE DESTINAZIONI IN 8;
10. FORMAZIONE DI POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO;
11. COSTRUZIONE DI OPIFICI PER L'AGRICOLTURA;
12. RECUPERO DI FABBRICATI PER OPIFICI;
13. NUOVE UNITÀ COMMERCIALI;
14. RECUPERO DI LOCALI PER UNITÀ COMMERCIALI;
15. STRUTTURE RICETTIVE E SERVIZI TURISTICI;
16. OPERE DI URBANIZZAZIONE..

### **1. COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI.**

Nelle zone agricole, fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, è ammessa esclusivamente l'edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo in ragione delle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare.

Per costruzioni di nuove abitazioni si intende:

- 1.a) la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione abitativa;
- 1.b) la ristrutturazione totale di edifici preesistenti;

#### **1.1. ABITAZIONI RURALI**

##### **a) densità fondiaria:**

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 x mc.
- b) terreni a colture orticole o floriche specializzate: mc. 0,05 x mq.
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.

- d) terreni a seminativo o a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc. 0,01 x mq., conteggiati su non più di cinque ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo pastorali: mc. 0,001 x mq. per abitante non superiori a 500 mc. per ogni azienda;

In ogni caso il volume residenziale a servizio dell'azienda non deve nel complesso superare 1.500 mc.

b) Copertura:

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 20% per le costruzioni a destinazione residenziale, non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

c) Limitazioni:

c2) Ai fini della definizione del volume edificabile si richiamano i disposti di cui all'art. 25 della l.r. 56/77.

c3) L'indice fondiario può essere applicato anche su terreni goduti a titolo di proprietà purchè posti nel raggio di m. 10.000 dal centro aziendale o se, pur esterni a tale raggio, siano siti all'interno del territorio comunale.

Il rilascio della permesso di costruire è subordinata alla presentazione di atto di vincolo non edificandi accompagnato, nel caso previsto al punto precedente, dall'atto di cessione del/dei proprietari dei fondi alla cessione della capacità edificatoria dei fondi medesimi. Per il computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione anche degli appezzamenti ricadenti in aree di tutela e salvaguardia ambientale quali la Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero e l'ex Tenuta Reale di Pollenzo, tutte le aree agricole in generale fatta eccezione per le aree E-E/p.

c4) In ogni caso il rilascio della concessione per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per l'inoservanza degli impegni assunti.

d) Titolarità: soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6 del precedente comma 4.

## 1.2. ABITAZIONI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE

La costruzione di nuove abitazioni per residenza civile permanente non è ammessa nel territorio agricolo.

## **2. INTERVENTI DI RECUPERO IGIENICO FUNZIONALE DI ABITAZIONI ESISTENTI.**

Per interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti si intende:

- 2.a. l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione parziale di unità immobiliari già destinate all'abitazione;
- 2.b. l'ampliamento della superficie utile abitabile in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, comportante o non comportante grossatura della sagoma dell'edificio, per soli fini di adeguamento igienico e con un massimo di 25 mq.

### 2.1. ABITAZIONI RURALI

a) Densità fondiaria: -

b) Copertura: -

c) Limitazioni: -

d) Titolarità: soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 e s6 del precedente comma 4.

### 2.2. ABITAZIONI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE

a) Densità fondiaria: -

b) Copertura: -

c) Limitazioni: -

- c.1) interventi di ampliamento nella misura del 20% intendendo che l'adeguamento delle altezze ai minimi di legge ove risultassero inferiori avanti l'intervento, non costituisce incremento di volume; è comunque ammesso l'incremento della superficie utile nella misura di 25 mq.
- c.2) nelle aree di pertinenza delle abitazioni potranno essere costruiti bassi fabbricati da destinare ad autorimesse e depositi con superficie utile non superiore a 30 mq.
- c.3) La trasformazione da rurale a civile di strutture abbandonate può essere assentita secondo i seguenti criteri:
  - recupero unitario dei complessi edilizi mediante interventi MO, MS, RS, RE.I, RE.II, nonché ampliamento della superficie abitata nei limiti di max. 4 unità abitative per complesso (cascina) aventi ciascuna SUL non inferiore a 150 mq da ricavare nell'impianto edilizio con rispetto della tipologia rurale originaria (a corte, in linea) **e fatto salvo quanto altro prescritto dalla LR 29/04/2003, n. 9 sul recupero dei rustici;**
  - rispetto delle distanze previste al successivo punto 3 quale espressione di essenziali requisiti sanitari;
  - è ammessa la trasformazione di pertinenze tecniche rurali per la creazione di manufatti sussidiari all'abitazione civile (rimesse auto, porticati, depositi) anche con riposizionamento dei manufatti stessi purchè nel rispetto dell'impianto tipologico, del numero piani: 1 e dell'altezza non superiore a mt 4,00 in colmo, essendo esclusi i tetti piani.
  - Il recupero di fabbricati ricadenti in aree a rischio geologico deve essere escluso.

### 2.3. ABITAZIONI PER RESIDENZA TEMPORANEA DI NATURA AGROTURISTICA O TURISTICO-RICETTIVA

Per quanto attinente alle destinazioni di tipo turistico, si fa riferimento a quanto stabilito dalla LR 38/1995 s.m.i. e all'art. 15 bis della LR 31/1985.

a) Densità fondiaria: -

b) Copertura: -

c) Limitazioni:

- c.1) la concessione o l'autorizzazione sono rilasciate previo impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni;
- c.2) la capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale.

d) Titolarità: i soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 del precedente comma 4, nonché i soggetti di cui alla lettera s1 limitatamente alle cascine presenti nelle zone EE/cs e EE/ia.

### 3. NUOVA COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI

Per nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali si intende:

- 3.a) La realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione e delle infrastrutture relative
- 3.b) la sostituzione edilizia di edifici esistenti
- 3.c) l'ampliamento di impianti esistenti

### 3.1. ALLEVAMENTI AZIENDALI<sup>15</sup>

È considerato aziendale l'allevamento in cui il rapporto tra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento e facenti capo all'azienda agricola, non superi il valore di 40 q/ha la materia è disciplinata da apposita normativa provinciale.

L'alimentazione dei capi allevati deve essere assicurata per 2/3 dai terreni direttamente coltivati e in possesso dall'azienda.

#### 3.1.1. SUINI

Stante il grado di equilibrio tra le aziende esistenti e il territorio agricolo del comune di Bra documentato nel Rapporto Ambientale non sono in linea di massima ammessi altri insediamenti. Sono ammessi invece ampliamenti delle superfici utili esistenti nella misura massima del 100%.

Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, verificare il grado di autoapprovvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri massimi:

- a) carico animale massimo: q.li 40/ha (pari a 10 UBA);
- b) superficie utile di porcilaia (onnicomprensiva):

1) allevamenti a ciclo chiuso =	..... 100 mq/ha di porcilaia;
2) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli =	..... 160 mq/ha;
3) allevamenti con solo ingrasso =	..... 80 mq/ha

- c) distanze:

1) dai confini:	m. 5
2) dalla residenza del conduttore	m. 20
3) dall'abitazione di terzi e dagli annucleamenti rurali	m. 75
4) dai nuclei frazionali <sup>16</sup>	m. 500
5) da insediamenti urbani	m. 1000

#### 3.1.2. BOVINI – ( EQUINI.)

Per gli allevamenti zootecnici di bovini ed equini<sup>17</sup> da allevamento (fattrici e puledri), verificato il grado di autoapprovvigionamento, valgono i seguenti parametri:

- a) il carico animale massimo: q.li 40/ha (pari a 7 UBA);
- b) la superficie utile di stalla va computata:

1. stalla a stabulazione fissa: superficie massima interna onnicomprensiva di mq. 90/ha.
2. stalla a stabulazione libera su cuccette: superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 30/ha, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;
3. stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente e su grigliata: mq. 42/ha di superficie interna dei box, esclusa mangiatoia e corsia di foraggiamento
4. stalla a stabulazione libera per vacche, in box su lettiera permanente: mq. 45/ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, corsia di foraggiamento, mangiatoia, sala munigitura, sala parto, locali di servizio.

- c) distanze:

1) dai confini:	..... m. 5
2) dalla residenza del conduttore	..... m. 20
3) dall'abitazione di terzi e dagli annucleamenti rurali.....m.	30
4) dagli insediamenti non residenziali	..... m. 20

<sup>15</sup> Per allevamento aziendale si intende: “*un complesso di fabbricati principale e secondari costituiti per non più di ¼ della residenza rurale e per non meno di ¾ dalle pertinenze tecniche per l'allevamento e/o la trasformazione dei prodotti agricoli*”.

<sup>16</sup> Riva, Bandito, Pollenzo.

<sup>17</sup> La verifica del grado di autoapprovvigionamento non è richiesta per gli allevamenti da maneggio.

- 5) dai nuclei frazionali<sup>18</sup> ..... m. 200  
 6) da insediamenti urbani ..... m. 500

d) limitazioni:

per l'allevamento dei sanati valgono le distanze fissate al precedente punto 3.1.1.

### 3.1.3. CAPI MINORI (OVINI E CAPRINI, ECC.)

Per gli allevamenti zootecnici di capi minori valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico:

- a) S.U.L. (onnicomprensiva) = mq. 100 per ha di superficie agricola utile  
 b) distanza: si applicano quelle previste al punto 3.1.2.

Per gli allevamenti avicunicoli valgono le seguenti distanze:

- 1) dai confini: m. 10
- 2) dalla residenza del conduttore: m. 20
- 2) dalla residenza di altri centri aziendali m. 100
- 3) da altre residenze isolate: m. 100
- 4) dai nuclei frazionali: m. 100
- 5) dall' area urbana: m. 1000
- 6) da insediamenti non residenziali: m. 100

- c) titolarità: soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dal precedente comma 4.

### 3.1.4. ALTRE SPECIE ANIMALI (destinazione a2 art.12)

1. Subordinati all'autoapprovvigionamento per non meno del 25% del fabbisogno alimentare (selvag- gina, anitre, tacchini, ecc.)
2. non subordinati all'autoapprovvigionamento e richiedenti attrezzature elementari
3. non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti impianti fissi (per allevamento e/o addestramento e/o pensione di cani, gatti, ecc.)
4. allevamenti diversi (quali lombrichicoltura, apicoltura, elicotura, ecc.).

- a) densità fondiaria: -

b) copertura:

- 50% nel caso delle voliere per gli allevamenti in 1. Non è consentita la realizzazione di strutture fisse e/o inamovibili
- 8% nel caso degli impianti di cui al punto 3 con un max. di 300 mq. di sup. utile onnicomprensiva. Fanno eccezione da R.C. ed S.U. le eventuali attrezzature scoperte.

c) limitazioni:

- c1) è ammessa la realizzazione di una abitazione per la custodia:

- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 1
- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 2
- non eccedente i 50 mq. per gli allevamenti in 3
- non ammessa per gli allevamenti in 4

- c2) distanze:

- dal perimetro delle aree urbanizzate e urbanizzande:

mt. 100 per gli allevamenti in 1;  
 mt. 150 per gli allevamenti in 3 subordinatamente alla preventiva formazione di fitta vegetazione arborea ed arbustiva frangiscono sui lati frontestanti gli insediamenti aggregati o sparsi;

mt. 50 per gli allevamenti in 4;

- dagli insediamenti sparsi o dalle case isolate più vicine:

---

<sup>18</sup> Riva, Bandito, Pollenzo.

mt. 50 per gli allevamenti in 1;

mt. 100 per gli allevamenti in 3 fatta salva l'esecuzione obbligatoria di opere frangisuono;

mt. 50 per gli allevamenti in 4.

Le distanze dagli impianti per l'allevamento dei cunicoli vengono assimilate a quelle dello allevamento bovino aziendale.

Le distanze dagli impianti per l'allevamento avicolo vengono assimilate a quelle per l'allevamento suino aziendale.

c3) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto di concessione

c4) ammessi solo nelle aree produttive indifferenziate o intercluse

- d) titolarità: soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5

#### **4. RECUPERO IGIENICO-FUNZIONALE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI**

Per interventi di recupero igienico-funzionale di attrezzature esistenti si intende:

- 4.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di impianti ed attrezzature agricole, da destinare al ricovero di animali
- 4.b) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio della attività di allevamento;
- 4.c) l'ampliamento di impianti esistenti in misura del 100% delle superfici utili esistenti.
- 4d) il cambio di specie animale allevata costituisce intervento ex novo ed è quindi sottoposto al rispetto delle distanze.

##### **4.1. ALLEVAMENTI AZIENDALI**

- a) Densità fondiaria: -
- b) Copertura: 50% solo per interventi di ampliamento riferito alla S.F. nell'ambito delle superfici edificate in complesso
- c) Limitazioni: come ai punti 3.1.1., 3.1.2. e 3.1.3. per i rispettivi allevamenti.
- d) Titolarità: soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 del precedente comma 4.

#### **5. NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO**

Per nuova costruzione di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:

- 5.a) la realizzazione ex novo di fabbricati al servizio di aziende che ne sono sprovviste;
- 5.b) la sostituzione edilizia di fabbricati esistenti;
- 5.c) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura superiore al 30%

- a) densità fondiaria: -
- b) copertura: 50% riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate
- c) limitazioni:
  - c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione di tipo a2 dell'art. 12.
- d) titolarità:
  - soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5;
  - soggetti di qualunque categoria purché residenti nel comune di Bra o nei Comuni confinanti e in possesso di requisiti di legge per essere titolari di permesso di costruzione per la realizzazione di manufatti ad esclusivo uso di ricovero per attrezzi e piccole macchine agricole (chiabotti) in misura non superiore a m<sup>2</sup> 16 di S.U.L. per non più di un manufatto per fondo coltivato avente superficie non inferiore a 1500 m<sup>2</sup>. Il manufatto dovrà essere realizzato con materiali (mattoni, in-

tonaco, legno e cotto) e tecniche costruttive tradizionali (tetto a due falde con manto di copertura in cotto) con altezza media interna di m 2,50 e massima al colmo m 3,50.

Per i non agricoltori (proprietari dei terreni), la presente possibilità si può applicare alle sole superfici date in affitto e già coltivate dai soggetti, in possesso dei requisiti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC, escluse quelle localizzate: in prossimità del capoluogo e delle frazioni; in posizione panoramica (es. crinali), o prossima e visibile dalla viabilità principale; nelle aree inidonee all'utilizzazione urbanistica (classi III e fasce fluviali A e B).

## **6. RECUPERO FUNZIONALE DEI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO**

Per interventi di recupero funzionale di fabbricati rurali di servizio s'intende:

- 6.a) la esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione totale o parziale di impianti, attrezzature e costruzioni;
- 6.b) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature e delle costruzioni in misura inferiore al 50% delle S.U. esistenti;
- 6.c) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;
- 6.d) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 30%.

a) densità fondiaria: -

b) copertura: 50% per gli interventi di ampliamento, riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

c) limitazioni:

c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione a2 dell'art. 12.

d) titolarità: soggetti di cui alle lettere s1, s2, s3, s4, s5, s6 del precedente comma 4.

## **7. COSTRUZIONE E MANUTENZIONE DI SERRE FISSE (destinazione a.2.2.)**

Riguarda la realizzazione di serre aventi le seguenti tipologie:

- Serre a tunnel, sono quelle realizzate con centine e teli in PVC infisse nel terreno, dovranno rispettare la distanza di m 0,50 dal confine;
- Serre multiple, sono quelle consistenti in strutture metalliche modulari, costituite da montanti verticali e centine, coperte in PVC semplicemente infisse nel terreno, dovranno rispettare la distanza di m 1,50 dal confine;
- Serre fisse, sono quelle realizzate su cordolo di fondazione in cls con soprastante struttura metallica e copertura in PVC ovetro, dovranno essere realizzate ad una distanza di m 5,00 dal confine. Queste poiché strutture fisse e durature nel tempo dovranno essere oggetto di atto unilaterale di impegno di destinazione d'uso a servizio della azienda agricola ai sensi della art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.

b) copertura: -

c) limitazioni:

d) titolarità: tutti i soggetti di cui al comma 4.

## **8. NUOVE COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE**

Per nuova costruzione di edifici rurali specializzati destinati alla lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali e di strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, si intende:

- 8.a) la costruzione ex novo di edifici di destinazione a.4.1., a.4.2 del precedente art. 12;

8.b) l'acquisizione alle destinazioni a.4.1., a.4.2. dell'art. 12 di manufatti preesistenti diversamente destinati per oltre mq. 200 di S.U.L. compresi gli interventi integrativi comportanti o non comportanti opere edilizie.

#### 8.1. EDIFICI RURALI SPECIALIZZATI AL SERVIZIO DELL'AZIENDA SINGOLA

- a) densità fondiaria: U.F.: 0,5 mq/mq sul fondo direttamente asservito;
- b) copertura: 50% riferito alle superfici edificate in complesso;
- c) limitazioni:
  - c.1) tali impianti sono ammessi unicamente nelle aree agricole produttive.
  - c.2) la concessione e/o l'autorizzazione sono rilasciate previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'insediamento previsto, o ove se ne preveda l'adeguamento contestuale alle opere relative all'insediamento
  - c.3) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del punto 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica;
- d) titolarità: soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 del precedente comma 4 residenti nel Comune

#### 8.2. EDIFICI RURALI SPECIALIZZATI AL SERVIZIO DI AZIENDE ASSOCIADE O NON CONNESSI AD AZIENDE AGRICOLE RESIDENTI NEL COMUNE

- a) tali impianti sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole del paesaggio di pianura
- b) titolarità: s2, s3, s4, s5;
- c) Parametri: R.C. = 1/3; U.F. = 0,75 mq/mq sul fondo direttamente asservito.
- d) limitazioni:
  - d1- gli impianti dovranno avere ubicazione tale da essere direttamente collegati alle direttive di grande comunicazione intercomunale mediante viabilità di sezione non inferiore a m. 8;
  - d2- gli impianti dovranno avere caratteristiche rigorosamente non inquinanti ed essere dotati di impianti di depurazione a norma di legge.

#### **9. RECUPERO DI EDIFICI ALLE DESTINAZIONI RURALI SPECIALIZZATE**

Per recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate si intende:

- 9.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici già destinati
- 9.b) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature ed edifici preesistenti
- 9.c) l'ampliamento della S.U. esistente fino al raggiungimento, nel complesso e per la destinazione specifica, di una superficie utile non superiore a mq. 200.

- a) densità fondiaria: U.F. = 0,5 mq/mq sul fondo direttamente asservito ed unicamente per gli interventi in 9.b)
- b) copertura: 50% riferita alle superfici in complesso, ed unicamente per gli interventi in 9b e 9c)
- c) limitazioni: come c1, c2, c3 del paragrafo 8.1
- d) titolarità: soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 s7 del precedente comma 4.

#### **10. FORMAZIONE DI POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO E PER LA REGIMAZIONE DEI BACINI IDRICI (destinazione a5 art. 12)**

Si richiamano i disposti dell'art. 56, 5', 6', 7' comma della l.r. n. 56/77. Per i laghi di uso irriguo e di regimazione dei bacini idrici l'autorizzazione è condizionata alla presentazione di studio idrogeologico che valuti gli effetti dell'opera in ordine all'assetto idrogeologico del territorio del bacino.

- a) titolarità: i soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5, s6 del precedente comma 4.

#### **11. NUOVA COSTRUZIONE DI OPIFICI PER ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (destinazione c1 art. 12).**

Sono attività di servizio all'agricoltura:

- attività fino a 5 addetti censite all'ultimo censimento generale dell'industria artigianato e commercio limitatamente a materie prime provenienti dalle lavorazioni agricole o a queste dirette;
- Agricoltura, caccia e pesca
- Commercio all'ingrosso di materie prime agricole

Per nuova costruzione di opifici per attività di servizio si intende:

- 12.a) la costruzione ex novo di edifici non classificabili quali pertinenze di impianti esistenti di destinazione c1 (art. 12)
  - 12.b) l'acquisizione della destinazione c1 di edifici esistenti a diversa destinazione, comportante o meno opere edilizie
  - 12.c) l'ampliamento di opifici esistenti in misura superiore al 100% della S.U. esistente.
- a) densità fondiaria: 0,5 mq/mq
  - b) copertura: 50%
  - c) limitazioni:
    - c1) tali impianti sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole del paesaggio di pianura (F1, comma 8).
    - c2) si applicano le limitazioni c1, c2, c3 di cui al successivo punto 12.
  - d) titolarità: soggetti di cui lettera s1

## **12. RECUPERO DI OPIFICI PER ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA**

Si richiama la definizione data al primo capoverso del precedente punto 11.

Per recupero di opifici per attività di servizio si intende:

- 12.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione parziale di edifici, attrezzature ed impianti già destinati
  - 12.b) la realizzazione di pertinenze per l'adeguamento dell'opificio esistente alle normative di tutela del lavoro e dell'ambiente ed igienico-sanitarie nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili alla funzionalità dell'edificio
  - 12.c) l'ampliamento di opifici esistenti in misura inferiore o uguale al 50% della S.U esistente.
- a) densità fondiaria: -
  - b) copertura: 50% calcolato sul complesso delle costruzioni;
  - c) limitazioni:
    - c.1) il permesso di costruzione viene rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. Nel titolo autorizzativo deve essere motivata la connessione funzionale dell'attività interessata con l'attività agricola.
    - c.2) non ammesso l'ampliamento di cui al pto 12.c) nella Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero e nella ex Tenuta Reale di Pollenzo;
    - c.3) è ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di 100 mq. di S.U. per ciascun impianto, nei limiti di cui al pto 12 c)
  - d) titolarità: i soggetti alla lettera

## **13. NUOVA COSTRUZIONE DI LOCALI PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI CONNESSE CON L'AGRICOLTURA, O DI SERVIZIO ALLE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE AREE EXTRAURBANE E PUBBLICI ESERCIZI (destinazione d1 art. 12)**

Per nuova costruzione di locali per l'esercizio di tali attività si intende:

- 13.a) la costruzione ex novo di edifici di destinazione d.1.

13.b) l'acquisizione alla destinazione d.1 di edifici esistenti adibiti ad altra destinazione, compor-tanti o meno opere edilizie

13.c) l'ampliamento di esercizi esistenti, in misura superiore al 50% della S.U. esistente

a) densità fondiaria: 0,5 mq/mq

b) copertura: 50%

c) limitazioni:

c.1) interventi in 13a e 13c nella Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero e nella ex Tenuta Reale di Pollenzo

c.2) interventi in 13b per attività ai punti 13.2 e 13.3 sono ammessi nei limiti di superficie previsti per la tipologia del vicinato.

c.3) si applicano le limitazioni ai punti c2/3 del precedente paragrafo 12.

d) titolarità: i soggetti di cui al precedente paragrafo 12.

#### **14. RECUPERO DI LOCALI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ *di cui al precedente punto 13 (destinazione d1 art. 12)***

Si richiama la definizione data al primo capoverso del precedente paragrafo 12

Per recupero di locali si intende:

14.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione di edifici, attrez-zature ed impianti già destinati

14.b) la realizzazione di pertinenze per l'adeguamento dei locali alle normative di tutela della in-columità, dell'ambiente ed igienico-sanitarie, nonché per gli impianti tecnici e tecnologici in-dispensabili per la funzionalità dell'edificio.

14.c) l'ampliamento di edifici esistenti in misura inferiore o uguale al 50% della S.U. esistente. Sono comunque ammessi, anche se eccedenti a tale limite, 25 mq. di S.U. in ampliamento.

a) densità fondiaria: -

b) copertura: 50% calcolato sul complesso degli edifici limitatamente al caso di interventi in 14.c)

c) limitazioni:

c.1) il recupero è consentito in quanto gli esercizi siano compatibili con i limiti previsti nella deliberazione di adeguamento del Piano ai criteri commerciali di cui alla DCR 59/10831.

d) titolarità: i soggetti di cui al precedente paragrafo 14.

#### **15. STRUTTURE RICETTIVE E ANNESSI SERVIZI TURISTICI *(destinazione e1, e2 art. 12)***

Sono le strutture definite dalla L.R. 23.03.1995 n. 38. Per la loro realizzazione e' ammesso il solo utilizzo delle strutture agricole esistenti (cascine) con le seguenti caratteristiche e limitazioni:

- presenza di strutture per l'allevamento non di carattere intensivo

- distanza da centri aziendali di particolare impatto (suini, sanati, ovini) non inferiore a mt. 100.

Per strutture ricettive e annessi servizi turistici si intende:

15.a) ristrutturazione parziale di edifici esistenti per il recupero della destinazione e1 e2;

15.b) ampliamento di strutture ricettive esistenti in misura non superiore al 50% del volume edili-zio relativo;

a) densità fondiaria: -

b) copertura: 50% comprensiva del complesso degli edifici

c) i titoli abilitativi sono rilasciati previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica, per un periodo non inferiore a 20 anni.

d) titolarità: i soggetti in s1, s4, s6 del precedente comma 4 ed s1 purchè congiuntamente con l'operatore titolato alla realizzazione e gestione del servizio stesso.

In tutti i casi il tiolo abilitativo alla attivazione della attivita' agritouristica e' subordinata alla dimostrazione del conveniente accesso da viabilita' comunale e/o intercomunale e della dotazione di parcheggi a norma della l. 122/89, dell'idoneo smaltimento delle acque reflue.

#### **16. OPERE DI URBANIZZAZIONE (destinazioni f1, f2, f3 art. 12)**

- a) densità fondiaria: -
- b) rapporto di copertura: -
- c) limitazioni:
- d) titolarità: i soggetti in s6 del precedente comma 4.

**7. Prescrizioni per opere ed impianti di particolare natura.** Le presenti norme disciplinano gli interventi relativi a:

##### **E.1 NORME DI IGIENE DEL SUOLO E DELLE ACQUE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

Il rilascio delle concessioni relative agli allevamenti di bovini, equini, suini e capi minori è subordinata alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni e alternativamente di adeguati impianti di depurazione delle deiezioni stesse nel rispetto delle norme regolamentari delle direttive di legge (nitrati).

Ai fini dello spandimento per utilizzazione agronomica delle deiezioni, la superficie necessaria al completo smaltimento delle deiezioni stesse andrà computata, per i terreni impegnati da allevamenti, sulla base dei seguenti parametri individuati per le diverse tipologie di allevamento.

carichi spandibili in q/ha per Terreni

	Suini	bovini(+)	bovini altri
Terreni di collina con pendenza superiore			
Al 5%	20	40	25
Terreni di pianura	40	40	40

Terreni di collina con pendenza superiore			
Al 5%	20	40	25
Terreni di pianura	40	40	40

(+) = con produzione di letame tradizionale.

Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento di cui al precedente comma, potranno essere computati anche terreni di terzi non aggravati da carichi di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale. Tuttavia per lo spandimento di deiezioni fluide e semifluide potranno essere computati a tal fine solo i terreni di terzi posti a distanza non superiore a mt. 20.000 dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali. Nel caso di depurazione, che deve essere prevista sempre qualora vengano superati i valori su nominati, essa dovrà essere realizzata mediante impianti atti a garantire la emissione di acque reflue aventi le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Per quanto non sopra specificato si rimanda al Regolamento Regionale 10R/2007 e s.m.i.

#### **8. Le prescrizioni particolari per le sottozone di cui alla seguente tabella**

Nel territorio di Bra il P.R.G. individua, anche in applicazione delle finalita' di tutela della Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero e della ex Tenuta Reale di Pollenzo, le seguenti principali unita' di Paesaggio

**F.1** - Paesaggio agrario della pianura irrigua

**F.2** - Paesaggio collinare

### F.3 - Paesaggio fluviale dello Stura di e del Tanaro

Anche ai fini della tutela delle emergenze ambientali presenti nei paesaggi in F.2 e in F.3, la realizzazione di nuove strutture edilizie come disciplinate ai precedenti punti 3 e 11 del comma 6, e' prevista nei paesaggi F.1 e F3. In quest'ultimo tuttavia è vietata limitatamente alle aree di protezione e tutela dell'insediamento storico di Pollenzo ("buffer zone" del sito UNESCO residenze sabaude e aree EE/tu). Per la zona degli orti sono ammesse le sole strutture di supporto alla coltivazione specialistica. In F.2 è ammesso il solo consolidamento delle strutture e degli impianti esistenti.

#### A INDIRIZZI PER LE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DEL PAESAGGIO F.1 ed F3

Gli interventi dovranno tendere:

- al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti
- alla creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la migliore utilizzazione agronomica del territorio agricolo
- alla conservazione, al potenziamento o alla nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootechnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprasuolo e del sottosuolo.

A tali fini sono consentite tutte le opere tendenti a migliorare i livelli di produttività agricola del suolo quali:

- conversioni culturali
- opere di sistemazione del suolo per l'ottimizzazione agro-forestale
- opere di viabilità rurale ed infrastrutture connesse
- opere di miglioramento e ripristino della rete irrigua ed infrastrutture connesse
- opere di drenaggio ed accumulo di riserve d'acqua quali laghi e cisterne.

È altresì ammessa la formazione di opere infrastrutturali previste al comma 6 punto 16, con speciale attinenza ai parcheggi e di pubblici esercizi previsti al comma 6 punti 13 e 15.

#### B PRESCRIZIONI

Nuovi centri aziendali sono ammessi solo in quanto tali da garantire almeno 287 giornate lavorative/anno. La limitazione suddetta non si applica nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.r. n. 15/77 e 63/78.

Alla definizione dell'area culturale di cui alle tab. A e B della legge 15/77 concorrono tutti gli appezzamenti in proprietà o in affitto documentati dal concessionario ai sensi della lett. c3 del precedente art. 12, 1c pto 1.1.

Per quanto sopra esposto la formazione di nuovi centri aziendali è ammessa subordinatamente alla dimostrazione attraverso P.S.A. delle relative caratteristiche e potenzialità produttive, con esclusione tassativa di allevamenti intensivi di tipo industriale. Non sono ammessi nuovi allevamenti avicoli.

Si esclude la possibilità di inserire nuovi opifici e nuovi allevamenti di animali nell'ambito del paesaggio F3.

#### **9. Area agricola: sottozona EE/tu – unità di paesaggio di tutela**

All'interno della zona agricola EE si individua un'area EE/tu posta in località Pollenzo alla quale il PRGC attribuisce il compito di raccordare il paesaggio prettamente fluviale dell'alveo del Tanaro con quello a forte valenza paesaggistica ed ambientale del borgo di Pollenzo (considerati anche gli studi già effettuati dalla Regione Piemonte per la redazione del Piano Paesistico).

Sulla base delle valutazioni effettuate in sede di indagine sul sostanziale equilibrio raggiunto dal sistema delle aziende agricole si confermano, in attesa di verifiche e conferme puntuali le aree di rispetto previste dal PRGC vigente, ed in particolare:

- la fascia confinante a ovest con l'autostrada TO-SV, per tutto il tratto a sud della ferrovia BRa - Cavallermaggiore e per una profondità di km 2.

- Nel triangolo a nord del territorio comunale costituito, ad est dalla ferrovia Savona-Torino, dalla medesima ferrovia, dal perimetro meridionale delle aree a servizi confinati con il comune di Sanfrè e dalla SS n. 661 dopo la frazione Bandito.

Nelle aree EE/tu e nelle fasce di salvaguardia sopra indicate sono consentiti tutti gli adeguamenti e gli ampliamenti necessari agli insediamenti agricoli esistenti consolidati, per una superficie pari al 50% della superficie coperta esistente di infrastrutture edilizie a destinazione agricolo/zootecnica, ed inoltre la realizzazione di serre per la coltivazione orticola.

Non è consentita la realizzazione di serre fisse entro le aree EE/tu 439 e 441.

Per l'area EE/tu n°181 si prescrivono la salvaguardia ed il potenziamento delle alberature esistenti.

#### **10. Area agricola: sottozona EE/or – unità di paesaggio agrario “degli orti”**

Il PRGC individua nel “Paesaggio di fondovalle fluviale dei torrenti Stura di Demonte e Tanaro” le aree direttamente occupate dal sistema delle serre, in prevalenza fisse, per la coltivazione orticola. Tenuto conto dell’alta specializzazione raggiunta dall’ambito territoriale in questione è ammessa la formazione di nuovi centri aziendali limitatamente a quelli operanti nel settore orticolo i quali potranno realizzare, al pari di quelli esistenti, magazzini per la frigoconservazione dei prodotti nel rispetto della normativa vigente per gli impianti di refrigerazione che utilizzano sostanze pericolose per il condizionamento dell’aria. Rimane ferma la possibilità di recupero funzionale delle strutture aziendali esistenti.

E’ comunque ammessa la realizzazione di un impianto consortile, in grado di minimizzare il consumo del suolo ed ottimizzare l’efficienza del comparto, in fase di raccolta, conservazione che di distribuzione del prodotto coltivato. Tale deposito potrà essere realizzato all’interno o all’esterno delle aree EE/or, in strutture esistenti o di nuova costruzione privilegiandone comunque l’ubicazione in prossimità, purchè in un luogo efficacemente servito dal sistema stradale.

Parametri: H max 8,0 m.;

#### **11. Area agricola: sottozona EE/cs – insediamenti rurali di matrice storica**

Con tale simbologia le tavole di progetto P2.3, P2.4 riconoscono, con riferimento alle analisi storiche propedeutiche alla redazione del Progetto Preliminare, gli insediamenti rurali di matrice storica. Tenuto conto che gli edifici più antichi risultano prevalentemente abbandonati dalle attività agricole per effettive difficoltà all’adeguamento normativo vigente, il PRGC ne promuove un utilizzo agrituristico e/o di attività connesse all’agricoltura, con specifico riferimento alle attività d1, d2, e1, e2 di cui al precedente art. 12, e per servizi collettivi funzionali ai presidi enogastronomici del territorio e dell’Università di Pollenzo, strutture sportive e per il fitness, oltre ad un contenuto contingente di unità residenziali come previsto al precedente comma 6D punto 2.2. al fine di conseguire il consolidamento delle attività agricole esistenti.

E’ sempre applicabile la L.R. 9/03 qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa, intervenendo sui fabbricati storici, verificata la sussistenza delle condizioni igienico sanitarie sugli scarichi e sulle distanze da impianti zootecnici, così come precisato al precedente comma 6. La realizzazione di parcheggi pertinenziali, in caso di applicazione della legge regionale, dovrà uniformarsi ai disposti dell’art. 51.

Per l'area EE/cs n°350 si applicano le disposizioni di cui all'art. 30, limitatamente alle prescrizioni ri-eonducibili ai soli fabbricati esistenti dando atto che l'area è priva di indice fondiario. Gli edifici e le parti di pregio dovranno essere oggetto di interventi volti al loro mantenimento e valorizzazione.

#### **12. Area agricola: sottozona EE/ia – annucleamenti recenti di prevalente matrice rurale**

Il sistema delle cascine e degli edifici rurali individuati costituiscono il sistema agricolo principale ed integra quello delle casine storiche.

L’eventuale riuso dei fabbricati, in caso di cessato uso agricolo, deve avvenire in applicazione della L.R. 09/03, intervenendo esclusivamente sui fabbricati caratterizzati da una tipologia tradizionale (non moderna) per la realizzazione di non più di 2 unità immobiliari per ogni fabbricato, verificata la sussistenza delle condizioni igienico sanitarie sugli scarichi e sulle distanze da impianti zootecnici, così come precisato al precedente comma 6. La realizzazione di parcheggi pertinenziali, in caso di applicazione della legge regionale, dovrà uniformarsi ai disposti dell’art. 51.

Per l'area EE/ia n°1309 si applicano le disposizioni di cui all'art. 30, limitatamente alle prescrizioni riconducibili ai soli fabbricati esistenti, dando atto che l'area è priva di indice fondiario.

**13. Area agricola: sottozona EE/p – insediamenti produttivi in ambito agricolo**

Il P.R.G.C. riconosce come aree produttive improvvise quei fabbricati produttivi e loro pertinenze che per estensione superficiale assumono un aspetto significativo ed “improprio” rispetto all’ambito agricolo in cui risultano collocati.

Per gli edifici compresi all’interno dell’area urbanistica n° 1511, 1513, in conseguenza della loro collocazione territoriale gli interventi ammessi sono limitati alla MO, MS, RS, RE. Incremento “una tantum” fino al 10% della SUL esistente per adeguamenti funzionali strettamente connessi alle attività in atto all’adozione del progetto definitivo, purchè rientranti tra quelle previste dalle destinazioni p1, p2, p3.

Per tali edifici il PRGC auspica interventi d recupero all’agricoltura o ad attività connesse strettamente correlate. Qualora si recuperi l’area alle attività funzionali all’agricola cessano le limitazioni ai tipi di intervento.

**TITOLO V****NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI****Art. 51 Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors a edifici residenziali.**

**1. Parcheggi privati.** Il reperimento è richiesto, a seconda delle attività, nelle quantità minime previste dal precedente art. 5, ultimo comma, nel rispetto dei seguenti criteri ed ulteriori precisazioni:

- nuove costruzioni (interventi di CO, SE, RU, NI): 1 mq/10 mc di volume in progetto nelle zone I.U.A.; in tutte le altre zone oltre alla verifica delle quantità minime (L. 122/89) è richiesto il reperimento di: almeno 1 posto auto per ogni unità abitativa fino a due camere e servizi; almeno 2 posti auto per ogni unità immobiliare residenziale di maggiori dimensioni di cui almeno uno in autorimessa all'interno del lotto fondiario;
- interventi edilizi su fabbricati esistenti:
  - 1 fuori dalle I.U.A.:
    - in caso di incremento delle unità immobiliari il reperimento è reso obbligatorio in numero pari all'incremento delle U.I. (nell'impossibilità di realizzare nuovi posti auto non si incrementa il numero delle unità immobiliari). Solo se il progetto prevede incremento di unità immobiliari i posti auto aggiuntivi possono essere reperiti anche all'esterno dell'area di pertinenza purchè in un raggio di 300 mt e siano asserviti con atto notarile registrato e trascritto all'unità immobiliare principale;
  - 2 dentro le I.U.A.:
    - reperimento, ove tecnicamente possibile, di posti auto (purchè non lesivi di caratteri ambientali riconosciuto dal PRGC o riconoscibili in sede di redazione del progetto). In alternativa, ove reperibili, sono conteggiabili posti auto collocati all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato, purchè in un raggio di 300 mt e siano asserviti con atto notarile registrato e trascritto all'unità immobiliare principale.

**2.** Fatte salve le differenti disposizioni eventualmente contenute nelle norme delle rispettive zone urbanistiche, i parcheggi/posti auto di uso privato possono essere realizzate:

- caso A: nelle aree di proprietà privata;
  - caso B: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica,
- verificate preliminarmente le condizioni di fattibilità con le prescrizioni geologiche di cui al successivo art. 62.

Caso A: nell'ambito delle aree di proprietà privata:

- a1 nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;
- a2 in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a3 in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a4 per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e del D.Lgs. 42/04 è ammessa (qualora consentite dai competenti organi di tutela) la realizzazione di parcheggi privati nelle modalità a1, a2, purchè le soluzioni adottate non pregiudichino le leggi composite o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico e degli aspetti percettivi generali degli spazi esterni. Per questi fabbricati la modalità a3 è ammessa esclusivamente come posti auto a raso, privi di qualsiasi copertura, acquisito il parere favorevole dell'ente di tutela competente.

La realizzazione di parcheggi privati e/o pertinenziali di cui al presente articolo, affinché possa essere esclusa dal computo della SUL (come definita all'art. 18 del Regolamento Edilizio), deve rispettare le

seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario ed essere compatibili con le prescrizioni di zona:

- *in interrato*: in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89. La struttura di copertura del parcheggio dovrà essere sistemata nel rispetto del precedente art. 4, lett. h) delle N.T.A. e delle specifiche disposizioni di zona. Non si ammette che ogni singolo box abbia accesso carraio diretto su fronte di strada pubblica o di uso pubblico;
- *al piano seminterrato degli edifici principali*: nelle nuove costruzioni, in quelle soggette a sostituzione edilizia la superficie a parcheggio previste dall'art. 18 del Regolamento Edilizio, l'altezza utile degli spazi a parcheggio non potrà superare i 3 m, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. Affinché il piano sia considerato seminterrato l'intradosso del solaio di copertura non potrà superare la quota di 1,50 m dal piano di spiccato;
- *al piano terreno degli edifici principali*: per gli edifici esistenti sottoposti ad interventi fino alla ri-strutturazione edilizia o ampliamenti, la superficie a parcheggio non può superare le quantità richieste dalla L. 122/89 e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i 2,50 m calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. E' altresì ammessa per gli edifici di nuova costruzione (interventi di CO, SE, NI) la realizzazione di parcheggi al piano terreno degli edifici principali in presenza di vincoli/cautele idrogeologiche relative alla realizzazione di interrati e seminterrati.
- *in superficie, all'interno del lotto fondiario*:
  - I) nelle quantità previste dalla L. 122/89, qualora a pertinenza di edifici residenziali compresi in tessuti urbani o in aree residenziali così come definiti dal PRGC e reperiti all'interno di bassi fabbricati realizzati con copertura:
    - a falda o a falde con altezza non superiore a 3,00 m. all'estradosso del colmo misurati dal piano di spiccato;
    - con tetto piano sistemato a verde (art. 4, lett. h) con altezza non superiore a 3,00 m misurati all'estradosso esterno del perimetro della muratura o della struttura portante.
 La loro realizzazione è comunque subordinata al rispetto dei limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica. La realizzazione di autorimesse in deroga al rapporto di copertura è ammessa qualora gli edifici esistenti siano privi di parcheggi o dotati di una quantità inferiore a quella prevista dalla L.122/89, in tal caso non potrà comunque esse superato un rapporto di copertura del 40% per le zone che ordinariamente prevedono rapporti di copertura inferiori.
 Per i bassi fabbricati addossati al fabbricato principale è data la facoltà di edificare a confine, come previsto al successivo art. 59. I bassi fabbricati dovranno collocarsi ad una distanza non inferiore a 5 m. da edifici di terzi non assimilabili ai bassi fabbricati **fatti salvi i maggiori arretramenti da applicarsi in presenza di pareti finestrate**.
  - II) anche in eccedenza delle quantità minime indicate dalla L. 122/89 quando risultino privi di qualsiasi struttura in elevazione a chiusura e/o copertura degli stessi.

Caso B: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica:

le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale le caratteristiche planometriche, dimensionali e tecniche e di fruizione.

**3. Costruzioni di locali accessori.** La realizzazione di altre strutture accessorie quali tettoie aperte, depositi per attrezzi da giardino, ecc., qualora il Rc di area lo consenta, sono equiparati a questi ultimi per quanto attiene alle modalità costruttive secondo quanto indicato al comma 2, caso A, p.to I) del presente articolo. Essi non possono prospettare su spazi pubblici e dovranno essere accessibili esclusivamente da spazi privati.

**4. Costruzione di manufatti da giardino.** Detti manufatti da giardino quali i forni, barbecue, e gazebo, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, non possono prospettare su spazi

pubblici e dovranno essere accessibili esclusivamente da spazi privati. Essi devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di 3,00 m, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza. Per tali manufatti se complessivamente superiori a 12 mq di superficie coperta, la realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per i box auto e locali accessori di cui ai precedenti commi 1-3.

**5. Realizzazione di infrastrutture per il gioco,** lo sport ed il tempo libero ad uso privato che non comportino la costruzione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta, questa da computare nel limite massimo delle tipologie ammesse dal presente articolo, precisando che per edifici accessori devono intendersi le costruzioni strettamente funzionali all'esercizio dell'infrastruttura (es.: spogliatoi per campi sportivi).

**6. Prescrizioni generali.** I manufatti di cui ai precedenti commi 3 e 4 sono ammessi esclusivamente se accessorie di edifici residenziali in zone con destinazione d'uso prevalente residenziale. I fabbricati di cui al presente articolo non costituiscono Volume (SUL) imponendo per questi il mantenimento della destinazione accessoria. E' altresì vietata l'autonoma edificazione delle predette strutture in lotti liberi all'interno delle zone residenziali di completamento e nuovo impianto anche quando questi fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà. E' in ogni caso vietato l'impiego di materiali poveri o di recupero quali le lamiere, l'onduolina, il truciolato, il compensato, gli estrusi ed i teli plastici nonché ogni prodotto ad essi similare. La realizzazione dei manufatti di cui ai precedenti commi può essere ammessa per edifici non residenziali se espressamente ammesso dalle normative di zona. Per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e del D.Lgs 42/04, i manufatti accessori trattati ai precedenti commi 3, 4, 5 potranno essere realizzati se collocati in idonea posizione rispetto agli immobili da salvaguardare, acquisto il parere favorevole dell'ente di tutela competente.

## Art. 52 Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni), risparmio energetico, idrico ed insediamenti APEA

**1. Sottotetti.** In presenza di sottotetti già abitabili e/o agibili, o recuperabili a fini residenziali in applicazione della L.R. 21/98 (e sua successiva circolare 1/PET del 25/2/1999), sull'intero territorio comunale è sempre ammessa la realizzazione di abbaini purchè questi risultino armonizzati nel progetto dell'edificio e che la loro dimensione non ecceda il rapporto aeroilluminante di 1/8. Nel caso di sottotetto non abitabile e/o agibile la realizzazione di aperture (velux), passi d'uomo, abbaini ecc. è limitata ad 1/20 della superficie del sottotetto.

**2. Piani pilotis.** Le tipologie edilizie che prevedono la realizzazione di piani pilotis sono ammesse limitatamente alle aree T4, e T4-ni e negli interventi di sostituzione edilizia (SE) di fabbricati preesistenti già caratterizzati da tale tipologia edilizia, purchè non propulsori con le vie Brizio, Bescurone, Ballerini, Gandino, Guala, Mercantini, Monte Grappa, Verdi e lungo il perimetro della zona IUA. Per superficie a pilotis si intende un atrio aperto su almeno tre lati, sottostante ad un edificio, delle stesse dimensioni in pianta, che può essere interrotto dai volumi chiusi delle rampe scale, dei vani ascensore, e di eventuali guardiole; l'altezza libera misurata tra pavimento e intradosso del solaio del piano sovrastante non dovrà superare i m. 2,40. Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis, purchè non vi si ricavino locali adibiti ad uso permanente da parte di persone o depositi e costituiscano spazi comuni delle unità immobiliari costituenti l'edificio.

**3. Verande e logge.** E' consentita la chiusura di balconi e logge con strutture smontabili in vetro, a condizione che l'intervento non sia in fregio ad aree o spazi pubblici e che non pregiudichi le condizioni igieniche, di aerazione e di illuminazione dei locali con aperture dirette su di esse. Qualora la richiesta

riguardi un fabbricato costituito da una pluralità di unità immobiliari, il rilascio del permesso sarà condizionato alla redazione di un progetto unitario a cui eventuali e successive realizzazioni di verande dovranno uniformarsi. Non è ammesso l'utilizzo di serramenti con finitura in alluminio naturale o "bronzo"; ogni altra finitura dovrà essere autorizzata dagli uffici comunali.

La realizzazione delle verande deve:

- garantire il ricambio d'area della stessa e dei locali aperti su di essa mediante idonea aerazione; la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento del locale stesso e la superficie apribile della veranda non deve essere inferiore ad 1/9 della somma delle superfici di pavimento della veranda e di tutti i predetti locali;
- la superficie utile netta della veranda non deve superare i m<sup>2</sup> 9, a meno che si tratti di balcone di larghezza uguale o inferiore a m 1,20;
- le cucine o i locali con posto di cottura o focolari che si aprono sulle verande devono essere muniti di un adeguato impianto d'aspirazione forzata a scarico diretto all'esterno; la stessa prescrizione vale per i servizi igienici, nei quali, inoltre, non possono essere installati apparecchi a fiamma libera;
- non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su di essa si affacciano;
- non vengano installati corpi od apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucina e altre apparecchiature od arredi tali da mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- è assolutamente vietato collocare, all'interno delle verande, caldaie, bruciatori, scaldacqua con alimentazione a gas, ove essi non siano a funzionamento stagno, con aspirazione dell'aria comburente e scarico dei prodotti di combustione direttamente all'esterno.

Sugli edifici dell'I.U.A. i materiali e le finiture dovranno essere esaminate dalla Commissione Edilizia, valutandone la compatibilità delle scelte proposte rispetto al contesto urbano.

Sugli edifici vincolati da leggi nazionali ed individuati dal P.R.G.C. come beni storico artistici, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 dovrà essere acquisito il parere vincolante degli Enti competenti o della Commissione Locale per il Paesaggio.

In ogni caso prevalgono le eventuali limitazioni contenute nelle norme delle rispettive zone urbanistiche.

**4. Soppalchi.** I soppalchi, così come definiti all'art. 55 del Regolamento Edilizio, sono sempre ammessi e rientrano nel computo della SUL se hanno i requisiti dettati dal medesimo articolo del Regolamento Edilizio. Qualora i soppalchi non rispettino dette prescrizioni non sono computabili come Sul e non potranno ottenere l'abitabilità e l'agibilità.

**5. Spazi interrati.** All'interno delle aree fondiarie è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e locali accessori completamente interrati purchè questi rispettino le seguenti condizioni:

- coerenza con le prescrizioni specifiche della zona urbanistica e dell'art. 51 delle N.T.A.;
- non interferire con vincoli o prescrizioni idrogeologiche.

Gli spazi completamente interrati di cui al presente comma non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini previste per la zona urbanistica.

Le superfici di tali spazi sono comunque da conteggiarsi nel computo della SUL qualora siano riferite a destinazioni ammesse dal P.R.G.C. e non rappresentino diretta pertinenza (ad es. autorimesse e cantine) dell'edificio e delle unità immobiliari.

**6. Muri di sostegno, recinzioni e cancelli.** Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche ed al presente articolo è sempre ammesso, nel rispetto delle regole dettate dal Codice Civile, realizzare recinzioni e muri controterra secondo le seguenti prescrizioni:

- a) muri di sostegno: la loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 43 del Regolamento Edilizio vigente;
- b) recinzioni e cancelli: la loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 52 del Regolamento Edilizio vigente **del N.C.d.S. e del relativo regolamento**.

**7. Aree fondiarie ed a verde privato esistenti ed in progetto.** Per tali aree si richiama il rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 30 e 33 del Regolamento Edilizio vigente. Si vieta, salvo motivata autorizzazione del Corpo Forestale dello Stato, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

**8. Risparmio energetico:** Il PRGC privilegia la realizzazione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica e, per quanto possibile, al superamento dei valori previsti dalle leggi vigenti di settore. Il Comune promuoverà la formazione di un regolamento energetico comunale in grado di definire obiettivi di risparmio energetico e criteri per il loro raggiungimento. Fino all'entrata del regolamento energetico comunale si applicheranno le disposizioni di legge vigenti.

**9. A.P.E.A.:** I nuovi insediamenti previsti nelle zone DI e DM dovranno ricondursi alle logiche delle A.P.E.A. (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) così come definite dalla Regione Piemonte definendo nuovi livelli di sostenibilità ambientale, ed in analogia alle soluzioni adottate per l'area urbanistica n° 1433 approvata con la Variante 25, di fatto primo insediamento con caratteristiche di A.P.E.A. sul territorio di Bra.

**10. Risparmio idrico:** il Comune di Bra promuove la diffusione di tecniche di risparmio idrico delle nuove utenze domestiche, produttive e terziarie e agricole ai sensi dell'art. 146, comma 1d) del Dlgs.152/06 anche dotando in prospettiva il Comune di reti duali per l'uso delle acque non potabili, ai sensi dell'art. 146, comma 2 del Dlgs 152/06. In particolare si prescrive:

- 10.1 **Contatori singoli.** Prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni utenza. Nel caso di realizzazione di reti duali dovrà essere installato un ulteriore contatore ad essa dedicato.
- 10.2 **Vasche di prima pioggia.** La realizzazione di nuovi edifici principali a seguito di interventi edilizi di CO, NI, SE, impone la realizzazione di vasche di prima pioggia a tenuta per lo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle coperture dei piazzali, da collegare alla fognatura bianca con rete idraulica dedicata. Per la realizzazione di edifici a carattere produttivo è richiesto l'abbinamento alla vasca di prima pioggia di idoneo disoleatore. La dimensione delle vasche di prima pioggia e dei disoleatori sarà calcolato sulla base delle disposizioni di settore vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo con una dimensione minima, per le vasche di prima pioggia, di 1 mc per ogni 50 mq di superficie di raccolta. Le vasche dovranno essere munite di pozzetto per il prelievo di campioni.

## TITOLO VI

### **RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

#### **Art. 53 Individuazione, classificazione e tutela**

**1.** Fermo restando l'individuazione dell'I.U.A., già normata al precedente art. 26, in applicazione dell'art. 24 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua sul restante territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:

- 1) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico. In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12, 45 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04;
- 2) manufatti isolati e singoli edifici civili e rurali, aventi valore storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77;
- 3) i caratteri tipologici costruttivi e documentari degli edifici e delle loro pertinenze specificatamente censiti ai sensi della L.R. n. 35/95 e raccolti in un "catalogo dei beni culturali architettonici" allegato al Regolamento Edilizio;
- 4) aree di interesse paesaggistico ambientale, quali i parchi, le fasce fluviali, le aree boscate e le molteplici aree agricole di salvaguardia ambientale;
- 5) beni culturali di interesse archeologico e documentario: le zone archeologiche accertate e la Tenuta Ex Reale ed il Centro Storico di Pollenzo.

Si rimanda altresì agli elaborati AT2.2 - Carta dei BBCCAA monumentali, architettonici e documentali (Catasto Guarini) e ambientali, All AT2.2 - Schede dei BBCCAA monumentali, architettonici e documentali (Catasto Guarini) e ambientali e P. 2.6/1-5 - Carta dei vincoli e delle fasce di rispetto, per una analisi più di dettaglio dei beni oggetto di decreto di vincolo, di disposizioni specifiche o di salvaguardia puntuale del PRGC.

**2.** La classificazione in base alla precedente suddivisione degli immobili, delle aree, ed i conseguenti interventi edilizi ammessi sugli stessi, sono definiti da quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche, con i limiti di cui ai successivi artt. 54, 55 e 56 tenuto conto delle normative vigente.

**3.** I S.U.E. che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo, seguono le procedure di cui all'10° comma dell'art. 40 e dell'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

**4.** Sulla base dei dati resi disponibili il P.R.G.C. individua altresì gli edifici a cui è applicabile l'art. 12 del D.lgs. 42/2004 affinché risultino correttamente espletate le procedure di legge.

**5.** Le norme relative alla salvaguardia specifica contenuta nel presente Titolo VI operano a maggiore specificazione, limitazione e tutela di quanto definito al Titolo IV per gli immobili segnalati o vincolati secondo i valori di cui al precedente comma 1, punti 1), 2), 3), 4) del presente articolo.

#### **Art. 54 Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario**

**1.** Per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o documentario (comma 1, punti 1) e 2) dell'art. 53), segnalati graficamente sulle tavole di progetto, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) monumenti isolati e singoli Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42 del 22/01/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):  
per gli edifici di valore storico-artistico e per le loro aree di pertinenza soggette a decreto di vincolo (comma 1, punto 1) dell'art. 49 delle N.T.A.), già L. 1089/39, sono ammessi esclusivamente interven-

ti di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli artt. 14, 15, 16, delle presenti N.T.A.. Le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originali del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti eventualmente presenti, senza aumento di SUL, ad eccezione di quella eventualmente conseguente al recupero dei sottotetti.

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

Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto a) sono subordinati al preventivo rilascio del benestare della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 ed il suddetto parere è vincolante.

b) **edifici e aree di valore storico-artistico:**

per gli edifici e per le aree aventi valore storico-artistico (comma 1, punto 2) dell'art.53 delle N.T.A.) individuati autonomamente dal P.R.G.C. in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/77 e/o schedati dalla Soprintendenza ai Monumenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli artt. 14,15,16 delle presenti N.T.A. La ristrutturazione edilizia è limitata agli interventi descritti al 3° comma, lettera a) dell'art. 17 delle N.T.A e precisati all'art. 26, p.to 3), RE.I qualora richiedano interventi strutturali. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, sono ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente tutore del vincolo;

c) **edifici di valore ambientale o documentario:**

per gli edifici di valore ambientale o documentario (comma 1, punto 2) dell'art. 53 delle N.T.A.) individuati autonomamente dal P.R.G.C. in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/77, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli artt. 14, 15, 16 delle presenti N.T.A.. Con riferimento al 3° comma dell'art. 17 delle N.T.A., sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE.I e RE.II (con esclusione dell'incremento volumetrico "una tantum"), qualificando gli elementi tipologici caratterizzanti le facciate verso spazi pubblici, le coperture, le scale, gli androni, o quegli elementi riconosciuti significativi in sede di progetto; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrarie con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, sono ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

All'interno della volumetria esistente è ammessa la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici di solaio ed il recupero dei sottotetti.

Ogni intervento edilizio riguardante gli edifici segnalati dal presente articolo dovrà essere effettuato utilizzando materiali e tecniche edilizie caratteristiche e/o compatibili all'edificazione originaria dell'immobile;

d) **Beni Culturali-architettonici:**

Per i manufatti di cui al punto 3 dell'art. 53, censiti in attuazione della L.R. n.35/95 che rappresentano caratteri tipologici costruttivi e decorativi con significato culturale, storico, architettonico, ambientale, sono applicati gli interventi di cui alla precedente lettera c), fermo restando che, in applicazione dell'art. 6 e 7 della L.R. citata, i soli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo volti alla tutela e valorizzazione degli stessi, consentono di richiedere un contributo alle stese sostenute.

**2.** Per gli edifici di cui al precedente comma è richiesta, ad integrazione degli elaborati ordinari di progetto, una dettagliata descrizione fotografica della porzione di fabbricato e/o delle relativa aree di pertinenza oggetto di intervento al fine di documentare lo stato di fatto. Per gli edifici di cui ai punti a), b) del precedente comma, in caso di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è richiesto lo sviluppo di rilievo e progetto alla scala 1:50.

## Art. 55 Aree di interesse paesaggistico-ambientale

**1.** Le aree di interesse paesaggistico-ambientale di cui al comma 1, punto 4 del precedente art. 53, individuate dal P.R.G.C., sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di interventi diretti, con le specificazioni di cui ai successivi capoversi.

a) Fasce dei corsi d'acqua

Lungo l'alveo dei corsi d'acqua del Tanaro, ed i rii Grione, Leggera (o della Gera), Rio Pocapaglia (o Ripoglia o Sanfrè), Rio Caudano e Canale del Molino riconosciuti corsi d'acqua pubblici, il P.R.G.C. individua per una profondità di 150 m le aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42 del 22/01/04. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrate e dovranno essere debitamente interpretate all'atto di puntuali provvedimenti sulla base di misurazioni dello stato dei luoghi da effettuare da parte del proponente.

All'interno di tali fasce possono essere ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano e di quelle finalizzate all'uso pubblico del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, ecc.).

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, ottenuto il benestare regionale (se non subdelegato) vincolante ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/04.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C., è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art 149 del D.Lgs. 42 del 22/01/04.

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto all'art. 149 del D.Lgs. 42 del 22/01/04.

Tutti gli interventi ammessi, anche quelli subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire l'accessibilità delle sponde garantendo la loro tutela e manutenzione.

b) Z2 -Zona naturale di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero.

Sul territorio comunale è individuata la zona naturale di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero di cui alla L.R. 19/2009 art. 52bis come modificato dall'art 27 della L.R. 16/2011 che individua la z2 "Zona naturale di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero". Gli interventi ammessi sono disciplinati dell'art. 52 ter della medesima L.R.

c) Unità di paesaggio agrario di tutela EE/tu

Il P.R.G.C. ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, rendono opportuno predisporre forme di tutela. Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolati dal precedente art. 50.

d) Aree boscate

Gli elaborati cartografici allegati al Rapporto Ambientale hanno individuato, le principali aree boscate con l'ausilio dei dati disponibili presso la banca dati della Regione Piemonte. Si demanda alla fase di attuazione degli interventi ammessi la verifica puntuale sulla sussistenza delle aree a bosco con le seguenti precisazioni:

- L'individuazione delle aree boschive dipende, ai sensi del Dlgs 227/01, art. 4; L.R. 4/09, artt. 3 e 19, dallo stato dei luoghi e non dalla classificazione catastale o dalle previsioni di PRGC.
- Le misure di compensazione previste dalle norme citate devono essere coerenti con l'autorizzazione paesaggistica: Dlgs 42/04 art. 146.
- Per i terreni in aree di vincolo idrogeologico interferiti dalle previsioni di Piano, le compensazioni della l.r. 45/89 (artt. 8 e 9) sono integrative e non sostitutive di quelle previste dalle norme paesaggistiche.
- Le compensazioni paesaggistico/ambientali sono integrative e non sostitutive di quelle previste dalle norme forestali citate.

Su dette aree non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzate all'uso sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di punti attrezzati, ecc.), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente.

I manufatti in progetto devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

e) “Galassini” ai sensi del DM 1/8/85

L'area della tenuta Ex Reale e del Centro Storico di Pollenzo è vincolata ex artt. 142 e 157 del D.Lgs 42/04, già DM 01/08/85 “ex Galassini”. La delimitazione delle aree sottoposte alle suddette prescrizioni di salvaguardia è precisata sulle tavole di progetto del PRGC, si rimanda al successivo art. 56, comma 2, lettera b).

f) Usi civici

Le aree gravate da Usi civici sono puntualmente individuate in cartografia di Piano e sulla Tavole dei Vincoli al fine di una loro corretta individuazione e gestione in relazione alle previsioni di PRGC. Dette aree costituiscono demanio pubblico e l'uso di tali beni sono soggetti all'autorizzazione di cui alla L. 431/85 e del D.Lgs 42/04.

In forza della L.R. 2/12/2009, n° 29 La Regione Piemonte ha disciplinato la materia degli usi civici definendo le procedure per il loro utilizzo e per la loro eventuale alienazione previa sdemanializzazione.

Il Comune ha avviato le procedure per la definizione delle aree ad uso civico completa regolarizzazione secondo le procedure di legge , anche per una eventuale successiva alienazione delle aree in proprietà.

Le aree rientrati nella fattispecie e classificate dal PRGC all'interno di aree urbanistiche a destinazione differente da quella agricola saranno oggetto della procedura di sdemanializzazione e oggetto di successiva alienazione”.

**Art. 56 Beni culturali di interesse archeologico e documentari: le zone archeologiche accertate e presunte, i vincoli della tenuta Ex Reale e del Centro Storico di Pollenzo.**

**1.** Il P.R.G.C. segnala i seguenti beni o sistemi di beni che contribuiscono alla caratterizzazione del territorio comunale in considerazione della loro valenza culturale, paesaggistico/ambientale, documentaria:

- a) le zone archeologiche accertate;
- b) La tenuta Ex Reale di Pollenzo.

**2.** Gli interventi edilizi attuati sui soprarichiamati beni ricompresi nel comma 1, punto 5 del precedente art. 53, sono sottoposti alle seguenti disposizioni con le specificazioni di cui ai successivi punti:

- a) Le zone archeologiche vincolate, accertate e presunte

In esse si riconoscono:

- i siti e le aree vincolate ai sensi di legge. In questo caso il PRGC individua graficamente i limiti delle aree sottoposte a specifici decreti di vincolo. Sul territorio sono individuati due vincoli:
  - l'area dell'anfiteatro romano di Pollenzo ed il circostante ambito di rispetto sono vincolati con D.M. dell'8 febbraio 1982 ai sensi della legge 1089/39 (ora D.Lgs. 42/04); è prevista un'area centrale, sottoposta a vincolo diretto e quindi inedificabile, mentre l'area circostante è soggetta a vincolo indiretto e gli interventi sono subordinati all'obbligo di richiesta del nulla osta alla competente Soprintendenza;
  - l'Area Monchiero vincolata con D.M. 12 aprile 2000 ai sensi della legge 1089/39 (ora D.Lgs. 42/04) su cui insiste un vincolo diretto e pertanto di inedificabilità;
- Per qualsiasi opera pubblica e/o privata che vada ad intaccare il sottosuolo si richiede:
  - per le aree segnalate in cartografia co apposito perimetro blu con baffi, "la trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica per il Piemonte, per l'espressione del parere di competenza";
  - per le aree segnalate in cartografia co apposito perimetro azzurro con baffi "la segnalazione dell'effettuazione delle opere alla Soprintendenza Archeologica per il Piemonte, per opportuna conoscenza, almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori"

Su tali aree si ammettono gli interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche individuate dal PRGC fatte salve le limitazioni e le tutele previste alla presente lettera a). In ogni caso qualora sia necessario, anche per la coltivazione agricola, lavorare la terra in profondità (oltre 1 metro), sarà necessario procedere con le opportune cautele programmando tali interventi con l'Ente tutore del vincolo.

b) La Tenuta Ex Reale di Pollenzo e Centro Storico di Pollenzo

Sull'area della tenuta Ex Reale di Pollenzo insistono i seguenti vincoli:

- vincolo ex artt. 142 e 157 del D.Lgs 42/04, già DM 1/8/85 "ex Galassini" esteso all'intera area della tenuta Ex Reale e del Centro Storico di Pollenzo;
- vincolo DM del 6 febbraio del 1987 di tipo monumentale ai sensi della legge 1089/39 (ora D.Lgs. 42/04) esteso al nucleo centrale dell'area della tenuta Ex Reale di Pollenzo;

Per l'area della Tenuta Ex Reale e del Centro Storico di Pollenzo, "ex Galassini" valgono le prescrizioni e le limitazioni contenute all'interno del D. Lgs 42/04 e sono ammessi esclusivamente interventi fino al restauro ed al risanamento conservativo.

Per l'area del nucleo centrale della tenuta ex Reale di Pollenzo soggetta a decreto di vincolo con DM 6/02/87, già L. 1089/39, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli artt. 14, 15, 16, delle presenti N.T.A.

- Riconoscimenti Unesco

Il Castello di Pollenzo fa parte del sito seriale UNESCO Residenze Sabaude. Il P.R.G.C. alla luce della comunicazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali delle perimetrazioni delle aree incluse nel sito seriale UNESCO Residenze Sabaude del 07/05/2013 (prot. n. 4273/13), riporta le seguenti perimetrazioni in cartografia:

Core zone: ambito di carattere monumentale da salvaguardare

Buffer zone: aree di corona della core zone

Nelle aree interessate dalla Buffer zone l'altezza delle nuove edificazioni è limitata ai 2 piani fuori terra ed i parcheggi previsti in progetto dovranno essere piantumati.

## TITOLO VII

### **VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E ALLE FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARIE E DI IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E CONSEGUENTI AL RISCHIO GEOLOGICO E R.I.R.**

#### **Art. 57 Il sistema della viabilità**

**1.** Le tavole di progetto P2.4 indicano i sedimi destinati a viabilità pubblica, distinguendoli nelle seguenti categorie:

- a) viabilità esistenti, indicate in bianco, costituiscono parte della base cartografica. Sono comprese in tale categoria le strade appartenenti alla rete viaria carrabile considerata dal PRGC di interesse pubblico, in cui confluiscano quindi quelle di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- b) viabilità in progetto con tracciato prescrittivo, delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica, sia che esse si trovino all'interno che all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- c) viabilità in progetto con tracciato proposto, delle quali la dimensione ed il tracciato sono ipotizzati, ma la loro definizione è demandata a successivi approfondimenti da effettuare in sede di redazione di S.U.E. o in sede di sviluppo progettuale dell'opera pubblica, fermo restando il rispetto dei punti di innesto previsti dal P.R.G.C.;
- d) percorsi da razionalizzare e sistemare per la fruizione ciclopedonale (Piste ciclabili), dove sull'intero territorio comunale si individuano i tracciati viari per i quali si ipotizza la formazione di ciclopiste. Anche in questo caso la definizione dei tracciati e delle soluzioni progettuali è demandata ad approfondimenti successivi in analogia al precedente punto c);
- e) Circonvallazione collinare. Con tale indicazione grafica, si intende un possibile tracciato veicolare parte in interrato, parte in superficie; tale indicazione non assume alcun valore di vincolo preordinato all'esproprio in quanto priva di sezione in progetto. Per i soli tratti in superficie l'eventuale richiesta di costruzione di nuovi edifici, posti in una fascia di 30 m. ambo i lati, dovrà essere preventivamente valutata dagli Uffici comunali, affinché non costituisca preclusione alla possibile realizzazione della circonvallazione.;
- f) corridoio infrastrutturale previsto dal PTCP art.3.12, in accordo alle disposizioni sovraordinate ed agli studi di approfondimento predisposti dal Comune in sede di redazione di Piano, si prescrive che ogni intervento per la costruzione di fabbricati, eventualmente interessante le aree così individuate in cartografia, sia oggetto di preventiva autorizzate da parte della Provincia di Cuneo.

**2.** Le strade pubbliche in progetto assumono dimensioni differenti della sezione al variare dell'importanza assunta dalla viabilità in progetto.

Nel caso di strade o di tratti di strada esistenti, per le quali, nella cartografia di Piano, non sono indicate con apposita simbologia modifiche del tracciato o di allineamento, si deve far riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto prescritti e proposti dovranno invece essere ritenute prescrittive le dimensioni minime indicata in cartografia. In ogni caso per le viabilità pubbliche comunali e per quelle pubbliche poste all'interno dei S.U.E. le dimensioni delle sezioni stradali sono, di norma, così stabilite:

- sezione minima di 10,50 m per le strade veicolari con carreggiata a due sensi di marcia, prevedendosi la realizzazione di una carreggiata, dell'ampiezza di m 7,50, e di un marciapiede per lato,

dell'ampiezza di 1,50 m; per strade ad unico senso di marcia la sezione minima utile e la carreggiata sono stabilite, rispettivamente, in 6,00 m ed in 4,50 m;

- in caso di interventi attuabili in particolari condizioni orografiche e di preesistenze saranno ammesse riduzioni della carreggiata a non meno di 5,50 m, con un solo marciapiedi da 1,50 m per le strade a due sensi di marcia, oppure a 3,50 m, con un solo marciapiede da 1,50 m per le strade a senso unico;
- le strade vicinali di nuova costruzione, non potranno, in alcun caso, avere larghezza inferiore a m. 5,00;
- tutte le strade a fondo cieco aventi sezione utile di carreggiata inferiore a m 12,00, nelle aree residenziali, ed a m 25,00, nelle aree per insediamenti produttivi, devono terminare con una piazzola in cui possa inscriversi un cerchio del diametro di m 12,00 nelle aree residenziali e di m 25,00 nelle aree per insediamenti produttivi;
- nelle aree per insediamenti produttivi e terziari non è consentita la realizzazione di nuovi impianti con uscita diretta sulle strade statali, provinciali e intercomunali se non espressamente indicati nella tavole di progetto del PRGC., sia nel caso di aree di nuovo impianto in SUE, sia nel caso d'interventi mediante concessione singola, il progetto dovrà prevedere gli sbocchi veicolari su strade interne secondarie che convogliano il traffico di penetrazione in punti concordati con le Amministrazioni che hanno in gestione dette strade principali.

**3.** Per le viabilità private esistenti o di nuova costruzione, si fa riferimento all'art. 57 del Regolamento Edilizio comunale.

**4.** In sede di progetto esecutivo i tracciati e gli allineamenti delle sedi stradali possono subire ragionevoli variazioni, purché contenute all'interno della loro fascia di rispetto, conseguenti alla conoscenza dettagliata dei suoli propria di tale livello progettuale. La progettazione esecutiva dei tracciati stradali deve prevedere opere di servizio atte a limitare il degrado funzionale dei lotti interessati; in particolare per quanto concerne la realizzazione di viabilità in aree agricole sarà indispensabile garantire il ripristino della rete idrica superficiale (canali e fossi irrigui), nonché l'accessibilità dei fondi in relazione alla aggregazione delle aziende agricole attive. La progettazione delle viabilità dovrà essere integrata dai manufatti artificiali previsti al punto 6.3.4.2.5 "Fauna" del Rapporto Ambientale che consentono alla fauna locale di effettuare i propri spostamenti giornalieri o stagionali superando indenni le principali arterie stradali. Si richiamano inoltre le "Linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna della Regione Piemonte anno 2005".

**5.** In corrispondenza delle "viabilità in progetto con tracciato prescrittivo" e dei "percorsi da razionalizzare e sistemare per la fruizione ciclopedonale", non è ammessa la realizzazione di manufatti edili di alcun tipo: la realizzazione di recinzioni a confine del tracciato in progetto è subordinata alla autorizzazione degli uffici comunali competenti sulla viabilità ed alla stipula di un atto di impegno da parte del richiedente allo smantellamento gratuito e a propria cura e spese delle parti di recinzione che eventualmente risultassero interferire con il tracciato stradale.

**6.** Le soluzioni progettuali da utilizzare per la realizzazione delle piste ciclabili dovranno ricondursi all'applicazione delle disposizioni in atto, con riferimento al Decreto 30 novembre 1999, n. 557 ("Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili") e alle norme sul superamento delle barriere architettoniche nonché alla DGR n.85-19500 del 26/05/1997. Per i tracciati posti all'esterno del centro abitato si ammette in sede di progetto esecutivo la realizzazione di aree di sosta ombreggiate con alberature di specie autoctona opportunamente intervallate. Dovranno altresì rispettarsi le norme tecniche della D.G.R. n. 85-15900 del 26/05/2007.

**7.** Le tavole di progetto P2.4 indicano con apposita simbologia i "viali alberati esistenti da mantenere" e i "viali alberati in progetto", posti in fregio alle viabilità esistenti e in progetto. L'indicazione di "viali alberati da mantenere" indica la presenza, alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di Revisione di alberature: esse dovranno essere mantenute o completate o eventualmente sostituite, secondo gli indirizzi contenuti nell'elaborato "Rapporto Ambientale". In presenza di indicazione di "viali

alberati in progetto”, contestualmente alla realizzazione dell’infrastruttura viaria o degli interventi previsti per le singole zone urbanistiche poste in fregio all’indicazione stessa, dovranno essere messi a dimora alberature secondo le indicazioni dell’elaborato “EP Rapporto Ambientale”. Il segno grafico sulle predette tavole di progetto P2.4 non risulta indicativo dell’esatta ubicazione delle alberature rispetto al sedime stradale, ubicazione che dovrà, ove possibile, coincidere con sedime pubblico e dovrà essere concordata con il Comune in relazione all’essenza utilizzata nonché alle caratteristiche della viabilità e dei lotti privati con essa confinante. Analogamente il PRGC rileva le “Aree destinate ad arredo urbano esistente” affinché se ne assicuri la manutenzione a decoro della viabilità esistente, nonchè le “Aree destinate ad arredo urbano in progetto”, affinché tali spazi, strettamente afferenti le viabilità in progetto, possano contribuire ad un’opportuna qualificazione urbana.

**Art. 58      Vincoli: fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, aziende a R.I.R., vincolo militare, aree per la Protezione Civile, aree percorse dal fuoco. Installazione impianti fotovoltaici a terra.**

**1.** Il P.R.G.C. individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle principali fasce e zone di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria, dei cimiteri, degli impianti tecnologici, ecc.. In merito alle fasce di rispetto si richiamano le seguenti disposizioni.

**A) Fasce di rispetto stradali**

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il P.R.G.C. ha adottato la classificazione delle strade prevista dal D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i. così come applicato dai regolamenti attuativi vigenti.

Nel territorio comunale sono state individuate sulla cartografia di progetto (Tavv. P2.3 e P2.4) con apposita sigla, le seguenti tipologie:

- autostrade, tipo A;
- strade extraurbane principali, tangenziale, tipo B;
- strade extraurbane secondarie, tipo C;
- strade locali, urbane o extraurbane, comunali, vicinali tipo F.

Il P.R.G.C. riporta con specifica simbologia il “Limite dei centri abitati ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992” definito dal Comune con propria determinazione (D.G.C. n° 464 del 07/12/2006 e s.m.i.) e si riferisce ad esso per la determinazione delle fasce di rispetto stradali.

**A.1 - Nel Centro Abitato:** all’interno dell’I.U.A. e delle zone urbanistiche T1, T2, T3, dove il tessuto edilizio ha dato luogo alla formazione di cortina edificata continua, gli interventi di RE.III, AE, CO e SE, in assenza di specifica indicazione grafica riportata nelle tavole di progetto P2.3 e P2.4, devono attenersi al filo di costruzione determinato dai fabbricati esistenti sul lotto di intervento o sul lotto adiacente; laddove non fosse presente o riconoscibile il predetto filo di costruzione, gli interventi possono allinearsi sul fronte stradale.

Nella restante parte del centro abitato, in assenza di specifica indicazione grafica nelle Tavv. P2.4 e P2.5 di progetto, la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade principali (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza), dovranno rispettare una distanza minima dal confine stradale di 5 m, esistente o in progetto, oppure rispettano l’allineamento di fabbricati esistenti sul lotto adiacente o sul lotto di intervento se costituiscono cortina edilizia, derogando dalle distanze tra pareti finestrate. Gli interventi di nuova edificazione o di completamento all’interno delle zone urbanistiche classificate di tipo "C" (ai sensi del D.M. 1444/68) al comma 2 dell’art. 24, devono rispettare la distanza minima dal confine stradale di 10 m per le strade principali, per le aree poste in ambito collinare la distanza minima è ridotta a m. 6.

A.2 - Fuori dal Centro Abitato; nel rispetto dei disposti dell'art. 2 del Decreto del 16 dicembre 1992, n° 495 s.m.i., le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a interventi di sostituzione edilizia (ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale) e gli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A
- 40 m per le strade di tipo B
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F;
- 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato), ad eccezione delle zone "SP", "FP" ed EE, e nel caso degli strumenti urbanistici esecutivi S.U.E. già approvati e vigenti, differentemente dalle indicazioni grafiche presenti sulle tavole di progetto, le distanze dal confine stradale, non possono essere inferiori a 30 m per le strade di tipo A, a 20 m per le strade di tipo B, a 10 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R 16/12/1992 n. 495 s.m.i.) e 5 m per le strade di tipo F.

A.3 - Recinzioni: fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3 m dal confine stradale, per le strade sia di tipo C, sia di tipo F (con esclusione di quelle vicinali) e 5 m per le strade di tipo A e B. Tale misura si riduce a 1,00 m dal **eiglio confine** stradale per le recinzioni a giorno (così come definite dall'Art. 52 del Regolamento Edilizio). All'interno dei centri abitati con esclusione delle zona I.U.A. e delle zone residenziali di tipo B con presenza di cortina edificata continua (zone urbanistiche T1, T2, T3/p, T3/c.), si prescrive un arretramento minimo di 1,5 m rispetto al confine stradale esistente o in corrispondenza del confine stradale in progetto se previsto; è sempre facoltà del Comune o dell'ente competente la viabilità richiedere arretramenti rispetto al confine stradale esistente o in progetto al fine di allineare la nuova recinzione con quelle preesistenti. In caso di arretramento della recinzione dal confine stradale l'area privata esterna alla recinzione dovrà essere mantenuta libera, possibilmente a prato; è fatto divieto di delimitarla sia con dissuasori sia con elementi vegetali. All'interno dell'I.U.A. si prescrive il mantenimento dell'allineamento esistente.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma, art. 27 della L.R. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse le destinazioni meglio specificate al successivo art. 60; per gli edifici esistenti siti nelle fasce di rispetto si rimanda al medesimo articolo delle N.T.A..

La tabella qui riportata schematizza l'applicazione delle disposizioni in merito al rispetto delle distanze di fabbricati e recinzioni dai **eigli confini** stradali per l'intero territorio comunale:

**Tabella esplicativa delle distanze ai sensi del Codice della Strada  
(DPR n° 495 del 16/12/92)**

<b>TIPO DI STRADA</b>	<b>Distanza dei nuovi edifici dai <del>eigli</del>-confini stradali</b>			<b>Distanza dei muri di cinta dai <del>eigli</del>-confini stradali</b>		
	<b>Fuori dai centri abitati</b>	<b>Dentro i centri abitati ma escluso I.U.A. e zone T1, T2, T3</b>	<b>All'interno dell'I.U.A. e zone T1, T2, T3</b>	<b>Fuori dai centri abitati</b>	<b>Dentro i centri abitati ma escluso I.U.A. e zone T1, T2, T3</b>	<b>All'interno dell'I.U.A. e zone T1, T2, T3</b>
TIPO A	60 m (1)	=	=	(4)	=	=
TIPO B	40 m (1)	=	=	(4)	=	=
TIPO C	30 m (1)	(2)	=	(4)	=	=
TIPO F	20 m (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)
TIPO F vicinali	10 m (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)

- (1) - All'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (ad eccezione della zone EE) e nel caso degli S.U.E. già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale da rispettare negli interventi di nuova edificazione, ricostruzione conseguente a demolizione e gli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a: 30 m per le strade di tipo A, 20 m per le strade di tipo B, 10 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R. 16/12/1992 n.495 s.m.i.) e 5 m per le strade di tipo F.
- (2) - La nuova edificazione, la ricostruzione conseguente la demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade principali devono rispettare, in assenza di specifica indicazione grafica nella tavole di progetto, una distanza minima dal ~~eiglio~~ confine stradale di 5 m oppure possono rispettare l'allineamento di fabbricati esistenti sul lotto adiacente o sul lotto di intervento. Gli interventi di nuova edificazione o di completamento all'interno delle zone urbanistiche classificate di tipo "C" (ai sensi del D.M. 1444/68) al comma 2 dell'art. 24, devono rispettare la distanza minima dal confine stradale di 10 m per le strade principali, per le aree poste in ambito collinare la distanza minima è ridotta a m. 6. Per tutte le altre strade minori è facoltà del Comune valutare distanze di arretramento inferiori, con un minimo di m. 5 per nuovi fabbricati fuori terra e di m. 1,5 per recinzioni e manufatti accessori interrati, ammettendo la sopraelevazione sul filo di fabbricazione esistente.
- (3) - In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto, gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti sul lotto di intervento o sul lotto adiacente, oppure l'allineamento sul fronte stradale.
- (4) - 3 m o in allineamento con le recinzioni preesistenti per le strade di tipo C e F (con esclusione di quelle vicinali) e 5 m per le strade di tipo A e B
- (5) - 1,5 m o mantenimento dell'allineamento esistente (con le specifiche di cui al punto A3)

Per le strade esistenti il confine stradale è quello definito dall'art. 3 del D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.; negli altri casi si fa riferimento alle tavole in scala 1:2000 del P.R.G.C., oppure all'eventuale progetto approvato dall'Ente competente. In merito alla SP7, si specifica che il tratto di provinciale collocato tra il Ponte sul Tanaro e la rotonda di Via Einaudi, verrà declassata a viabilità di livello locale-ciclopedenale all'entrata in esrcizio del tratto in variante progettato dalla Provincia (tratto Ponte sul Tanaro, via Nogaris). Di conseguenza le fasce di rispetto si intenderanno ridotte a m. 10.

**B) Fasce di rispetto ferroviarie**

Per quanto riguarda la fascia di rispetto della ferrovia, lungo i tracciati delle linee esistenti è di norma vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza (da misurarsi in proiezione orizzontale) minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo i disposti dell'articolo 49 del Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n° 753. Gli interventi sopraccitati possono essere ammessi in deroga alla distanza di 30 m se autorizzati dall'Ente ferroviario.

Sulle costruzioni eventualmente esistenti in tale fasce sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nell'ambito delle relative fasce di rispetto, sono sempre consentiti gli interventi da attuarsi da parte o per conto delle FF.SS. per il miglioramento o il potenziamento delle attrezzature ferroviarie.

**C) Fasce di rispetto cimiteriali**

Le fasce di rispetto cimiteriali sono definite, dall'articolo 338 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265; dall'articolo 57 del D.P.R. 10/9/90, n. 285; dall'articolo 27 della L.R. 56/77 e dalla Circolare del Presidente della Regione Piemonte - n. 16/URE del 9/12/1987. Eventuali riduzioni saranno ammesse solo a seguito dell'effettuazione delle procedure di cui alla circolare 16/URE così come modificata dalla L.R. 5/2001 (Delega alle A.S.L. delle funzioni amministrative).

Il PRGC individua sulle cartografie di progetto il perimetro degli impianti cimiteriali, confermando quello indicato dallo strumento urbanistico vigente, la fascia di rispetto di m. 200, così come la fascia di rispetto ristretta approvata dall'ASL in sede di approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale approvato dal Comune di Bra con DCC n° 56 del 29/05/2000 (avuto parere favorevole dalle sezioni I e V del Consiglio Regionale di Sanità nella seduta del 12/10/2000) e delle successive deliberazioni consigliari DCC n° 30 del 17/02/2009 e n° 90 del 29/10/2009, DCC n°65 del 12/07/2010 (variante 5 al Piano Cimiteriale), DCC n°83 del 28/10/2010 (variante 6 al Piano Cimiteriale) e DCC n° 65 del 26/09/2012.

Nella fascia di 200 m. non sono ammessi nuovi edifici, fatta salva la possibilità di realizzare opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati, di rilevante interesse pubblico nell'area di corona compresa tra le due fasce di rispetto così individuate ~~nel rispetto dell'art. 28 della L.166/2002 e art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. Inoltre ai fini dell'applicazione di tale disposizione in specifici comparti edilizi il Comune di Bra riconosce di rilevante interesse pubblico:~~

~~1. tutti gli interventi realizzati da enti pubblici o altri soggetti erogatori di servizi di pubblico interesse su aree dismesse a demanio pubblico o assoggettate ad uso pubblico;~~

~~\_\_\_\_\_ T5 ni 1428, 2036, 2076, 2271 (cimitero di Pollenzo) limitatamente alle aree a servizi~~

~~\_\_\_\_\_ T5 ni 2011 (cimitero di Bandito) limitatamente alle aree a servizi~~

~~2. gli interventi effettuati da privati caratterizzati dalla formazione di interventi volti all'incremento dell'occupazione lavorativa, ed in particolare:~~

~~\_\_\_\_\_ DI 2017, TT 2315, T5 ni 2024 (cimitero del Capoluogo);~~

Tutti gli interventi edilizi ~~di cui ai punti 1, 2,~~ dovranno essere preventivamente e puntualmente approvati dall'ufficio ASL competente.

Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo RE.III, nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie lorda esistente.

Ogni intervento sulla modifica del perimetro dell'impianto cimiteriale o sulla ridefinizione della fascia di rispetto ristretta, è subordinata alla variazione del Piano Regolatore Cimiteriale ed alla sua approvazione da parte dell'ASL competente.”

**D) Pozzi collegati alla rete dell'acquedotto pubblico**

Sul territorio comunale sono presenti tre pozzi di captazione delle falde freatiche collegati alla rete dell'acquedotto pubblico, per i quali si conferma la fascia di 200 m. Per i pozzi di nuova costruzione si deve osservare una fascia di rispetto di 200 m, ai sensi del D.Lgs. 11/05/99 n. 152 e D.Lgs. del 18/08/2000 n. 258 fatte salve le deroghe ammesse dalle disposizioni vigenti a seguito di approfonditi studi idrogeologici. Non sono invece presenti sul territorio comunale sorgenti collegate alla rete dell'acquedotto pubblico.

**E) Impianti di depurazione pubblici e/o privati**

Per gli impianti tecnologici di depurazione pubblici e/o privati viene imposta una fascia di rispetto di 100 m, ai sensi della Deliberazione 04/02/1977 del Comitato dei Ministri. La distanza tra fabbricati produttivi ed impianto di depurazione privato della stessa azienda sono ridotti a 20 m., subordinata-

mente all'acquisizione del parere favorevole degli enti competenti ed all'esecuzione delle eventuali opere prescritte.

Sono sempre ammesse le riduzioni e/o deroghe alle fasce di rispetto anche rispetto ad edifici diversi in applicazione delle disposizioni normative vigenti.

F) Aree per la Protezione Civile

Nel rispetto delle leggi vigenti il Comune di Bra si è dotato di un Piano per la Protezione Civile; di concerto con l'Amministrazione e gli Uffici Comunali competenti, verificate le previsioni urbanistiche vigenti ed in progetto della Variante di Revisione, si sono definite le modalità di coordinamento tra i due strumenti (cfr. art. 48).

G) Elettrodotti

Il P.R.G.C. individua graficamente gli elettrodotti ad alta e media tensione presenti sul territorio comunale. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 29 maggio 2008 dalla L. 36 del 22 febbraio 2001 e il D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003 e smi. Il PRGC riporta i limiti individuati dagli enti gestori (ENEL e TERNA):

- qualora l'intervento si collochi in posizione esterna al limite della "Distanza di prima approssimazione (DPA)", riportata sulle tavole di Progetto, non occorre fare ulteriori verifiche;
- qualora l'intervento si collochi all'interno della suddetta distanza occorre richiedere al gestore dell'elettrodotto la verifica della specifica fascia di rispetto.

In merito alle linee gestite da ENEL Distribuzione S.p.a. le distanze di prima approssimazione (Dpa) sono state tracciate seguendo le Linee Guida per l'applicazione del par. 5.1.3 dell'allegato al DM 29/05/2008. In merito alla linea FS (66Kv) è stata applicata a titolo provvisorio una distanza equivalente alla DPA avente tensione superiore (132Kv).

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dagli Enti competenti.

H) Oleodotti e Metanodotti

. In sede di richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere verificata l'ubicazione di eventuali infrastrutture per il trasporto di idrocarburi liquidi o gassosi, e rispettare gli obblighi di arretramento previste dalle leggi vigenti. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto di tali infrastrutture tecnologiche rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma dovranno rispettare tutte le limitazioni imposte dal gestore dell'infrastruttura.

I) Aziende soggette a Rischio di Incidente Rilevante

Il Comune di Bra ha proceduto ad individuare cartograficamente i perimetri delle aree di danno corrispondenti alle categorie territoriali ai sensi dell'art. dell' 14 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i. e del DM 9/5/2001 in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per impianti a rischio di incidente rilevante, in sede di redazione della variante urbanistica n° 25 al PRGC vigente, approvata il 26 maggio 2008 con DCC n° 37. ~~Nel fare riferimento agli studi specifici predisposti in quella sede a cui si rimanda integralmente, su tali aree valgono pertanto le limitazioni e le prescrizioni indicate nell'art. 63 delle presenti NTA.~~ Nel fare riferimento agli studi specifici predisposti in quella sede a cui si rimanda integralmente, nonché al "Parere tecnico su Elaborato Tecnico dei Rischi di Incidente Rilevante del Comune di Bra", su tali aree valgono pertanto le limitazioni e le prescrizioni indicate nell'art. 63 delle presenti NTA. Il P.R.G.C. individua graficamente le Aziende a Rischio di Incidente Rilevante presenti sul territorio comunale, le loro aree di danno e quelle di esclusione, individuate in applicazione alla DGR 17-377 del 26/07/2010. Si rimanda nel dettaglio al successivo art. 63, per la verifica puntuale della compatibilità tra interventi edilizi e prescrizioni "RIR".

J) Zone a vincolo militare

Il P.R.G.C. individua graficamente le aree a vincolo militare, che sono da ritenersi, agli effetti di quanto stabilito dagli articoli 822, 823, 825, e 826 del Codice di Procedura Civile, aree demaniali militari.

**K) Localizzazione di impianti radioelettrici**

In attuazione del D.Lgs n° 259/03 e della DGR n° 16-757 del 2005, il Comune ha redatto un proprio “Regolamento comunale in materia di impianti radioelettrici” e suoi allegati cartografici, approvato con DCC n° 45 del 15/06/2006. L’installazione di antenne ed impianti trasmissenti in genere è subordinata alla preliminare verifica della richiesta con il soprarchiamato regolamento comunale.

**L) Aree percorse dal fuoco**

In adempimento alle disposizioni previste dalla L. 353/2000 “legge quadro in materia di incendi boschivi” il Comune con propria delibera di G.C. n° 334 del 17/11/2009 ha costituito il “Catasto delle aree percorse dal Fuoco”; le aree ivi elencate risultano altresì riportate sulle tavole di progetto per la verifica dell’applicazione della limitazione dell’uso del suolo prevista dall’art. 10, comma 1 della legge sopra citata.

**2.** Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal Piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dell’art. 27, L.R. 56/77.

**3. Il PRGC fa proprie le scelte effettuate dal Comune di Bra con propria precedente ed autonoma deliberazione consigliare n° 54 del 09/06/2010 inerente il “Regolamento comunale per l’installazione degli impianti fotovoltaici a terra” a cui si rimanda per i contenuti operativi; le tavole di progetto del PRGC riportano il perimetro della “zona per insediamento campi fotovoltaici” così come riconosciuta dal Comune nel proprio atto sopra richiamato. Relativamente alla possibilità di installazione degli impianti fotovoltaici, si richiama quanto disposto dalle vigenti normative di Settore.**

**Art. 59 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali**

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

**a) distanze tra fabbricati e tra fabbricati e bassi fabbricati:**

- 1) ai sensi del D.M. 1444/68, tra fabbricati devono essere osservate le seguenti indicazioni:
  - nelle zone I.U.A. per gli interventi di RE, AE, CO e di SE è ammessa la ricostruzione di fabbricati e la loro realizzazione a filo di spazi pubblici o di uso pubblico in deroga alla distanza di 10 m, (le distanze da rispettare per la ricostruzione degli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti; per le nuove costruzioni e gli ampliamenti (ivi compresa la soprelevazione) si deve garantire, in ogni caso, la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti d’edifici antistanti);
  - nelle zone di completamento e nuovo impianto è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata. La distanza minima di 10 m si misura con riferimento al massimo sporto dei volumi edificati;
  - nelle zone di nuovo impianto è prescritta tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, una distanza minima pari all’altezza del fabbricato più alto se superiore a 10 m. La verifica dell’esistenza delle distanze tra edifici pari all’altezza dell’edificio più alto, si verifica portando il ribaltamento geometrico da ciascun singolo piano sull’edificio opposto; se una sola parete è finestrata la distanza si applica se gli edifici si fronteggiano per più di 12 m;
- 2) le distanze tra fabbricati e bassi fabbricati sono regolate dal precedente art. 51;
- 3) per l’applicazione di tali norme si precisa che:

- è da considerare parete cieca quella su cui si aprono esclusivamente portoncini di ingresso alle unità abitative e a parti comuni dell'immobile;
  - le pareti dei bassi fabbricati, realizzati secondo le disposizioni dell'art. 51, ~~non~~ sono da considerarsi come "pareti di edifici antistanti" ai fini del rispetto del vincolo della distanza minima da pareti finestrate; in ogni caso si impone una distanza minima di m. 3;
- b) distanze dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali. Si assumono le seguenti prescrizioni:
- 1) è sempre prescritta tra i muri di fabbrica di edifici ed il confine di proprietà, la distanza minima pari alla metà dell'altezza in fronte dei fabbricati fermo restando la distanza minima di 5,00 m; sono ammesse deroghe nelle zone I.U.A. in cui è ammessa la costruzione a confine solo con pareti non finestrate e per la costruzione di autorimesse e locali accessori;
  - 2) la distanza del fabbricato dal confine di proprietà dovrà essere tale da garantire le distanze previste tra i fabbricati di cui al precedente punto a) quando sull'area confinante sia già presente un fabbricato con parete finestrata a distanza inferiore a 5,00 m;
  - 3) sono ammesse, con scrittura privata registrata e trascritta di assenso del proprietario confinante, distanze dal confine di proprietà inferiori a 5,00 m, per gli interventi di CO e SE, ma tali da rispettare le norme concernenti le distanze tra pareti finestrate; la distanza minima potrà essere ridotta a 0 m quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata sopra la verticale della costruzione preesistente;
  - 4) nel caso in cui la proprietà dell'area contermine abbia già costruito a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza, in corrispondenza del solo spessore di manica esistente; spessori di manica maggiori potranno essere ammessi soltanto con il consenso scritto con atto notarile della proprietà confinante;
  - 5) nel caso di completamento sono ammesse la costruzione e l'ampliamento in aderenza, o sul confine; nel secondo caso lo sviluppo della parete a confine non deve superare m 12;
  - 6) è sempre ammessa l'edificazione sul confine dei bassi fabbricati, intendendosi per tali quelli aventi altezza non superiore a m 3 al colmo della copertura, purché sia rispettato l'articolo 873 del Codice Civile con fabbricati esistenti.
  - 7) in presenza di accordo scritto, fabbricati interessanti diverse proprietà contigue possono essere costruiti contestualmente in aderenza sui confini dando luogo ad un unico fabbricato;
  - 8) Per le aree destinate ad insediamenti produttivi e terziari la distanza minima dai confini, qualora non diversamente precisato in cartografia, è stabilita in m 6,00, in alternativa:
    - sono ammesse, con scrittura privata registrata e trascritta di assenso del proprietario confinante, distanze dal confine di proprietà inferiori a 6,00 m, per gli interventi di CO e SE, ma tali da rispettare le norme concernenti le distanze tra pareti finestrate;
    - nel caso in cui la proprietà dell'area contermine abbia già costruito a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza, in corrispondenza del solo spessore di manica esistente; spessori di manica maggiori potranno essere ammessi soltanto con il consenso scritto con atto notarile della proprietà confinante;
  - 9) il distacco minimo tra edifici deve soddisfare le seguenti condizioni:
    - edifici a fronti opposte: 1,5 volte l'altezza dell'edificio più alto;
    - in nessun caso minore di m 12,00;
    - nel caso d'installazione d'apparecchiature, depositi od altro che, per legge, richiedano particolari distanze di sicurezza dagli edifici limitrofi essi dovranno realizzarsi in modo tale che la proiezione di tali distanze sui lotti limitrofi non ecceda i m 6,00 dal confine di proprietà.
2. Nel caso di caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, o di altri strumenti urbanistici esecutivi con previsioni piano volumetriche sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al comma 1 , lettera a).

**Art. 60 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie.  
Distributori di carburante.**

**1.** Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, possono essere destinate a percorsi pedonali e ciclabili, con alberature e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

**2.** Dove il PRGC preveda ampliamenti stradali o la realizzazione di nuove viabilità le recinzioni saranno ammesse tenendo conto delle previsioni di PRGC.

**3.** Ogni intervento edilizio deve ottenere il parere favorevole del Comune e degli eventuali enti competenti.

**4.** Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradali possono essere utilizzate dagli aenti diritto, a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:

- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili. In conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle “Disposizioni attuative dell’art. 2 della L.R. 14/2004”, Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005, a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti, è ammessa la localizzazione di distributori di carburante e di attività connesse con le limitazioni di cui al precedente art. 43 delle N.T.A.; È fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in tali aree in modo tale da evitare pericolo per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità e alla circolazione;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili, impianti di telecomunicazione (impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell’energia elettrica e attrezzature di rete per l’erogazione di pubblici servizi)
- all’interno delle zone produttive si ammette il deposito a cielo libero delle materie prime e dei semi-lavorati funzionali all’attività in corso, nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;

L’apertura di nuovi accessi carrai, di nuovi innesti viari, la realizzazione di impianti di distribuzione di carburante e altri manufatti è sempre subordinata al parere preventivo dell’ente competente la viabilità in oggetto ed alle normative vigenti al momento della richiesta dell’intervento.

**5.** Sugli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto e collocati all’esterno del centro abitato (di cui al D.Lgs 285/92) sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti di volume non superiori a quelli ammessi dalle norme di ogni singola area urbanistica residenziale per sistemazioni igieniche e tecniche qualora posti all’interno di aree urbanistiche classificate come residenziali; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d’uso proprie ed ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
- Negli edifici rurali ad uso residenziale esistenti possono essere autorizzati incrementi non superiori al 20% del volume preesistente nel rispetto dei parametri vigenti nella zona agricola e per la specifica unità aziendale, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell’infrastruttura viaria da salvaguardare, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

**6.** Gli interventi ricadenti nelle aree comprese nelle fasce di rispetto relative ai tracciati ferroviari esistenti sono soggetti al rispetto dei vincoli di arretramento previsti dall’art. 27, 4° comma, della L.R.. 56/77 e della L.R. 70/91, salvo deroghe concesse dagli Enti competenti. All’interno di tali fasce e su aree di sua proprietà l’ente ferroviario può costruire opere attinenti al servizio ferroviario stesso.

**Art. 61 Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione.**

**1.** Il Comune ha adeguato le proprie disposizioni comunali in merito al rischio geologico ed idraulico a quanto imposto dal P.A.I. e dalla Regione Piemonte, in sede di redazione della variante urbanistica n° 25 al PRGC vigente, approvata il 26 maggio 2008 Con DCC n° 37. Nel fare riferimento agli studi specifici di natura idraulica predisposti in quella sede ed a cui si rimanda integralmente, per tutti i corsi d'acqua il cui tracciato è individuato con apposito segno grafico sugli Elaborati Geologici G sono stabilite fasce di rispetto la cui ampiezza è differenziata in relazione alla classificazione ed allo stato di fatto del corso d'acqua.

**2.** Lo studio idraulico condotto sui principali corsi d'acqua ricadenti all'interno del territorio comunale predisposto ed introdotto con la Variante 25 ed a cui si rimanda, ha dato modo di ricostruire lo scenario del rischio al passaggio delle portate di progetto. L'individuazione delle aree di esondazione, opportunamente differenziate ed ubicate sulle planimetrie di riferimento, unitamente alle considerazioni di carattere specificatamente geologico, hanno consentito di assegnare al territorio comunale specifiche classi di appartenenza secondo la Normativa vigente che disciplina i contenuti e le modalità dei possibili interventi che in esse è consentito attuare. Soddisfatto, in tal modo, l'obiettivo di tutela degli insediamenti urbani in termini di sicurezza, ulteriori considerazioni in merito alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dei corsi d'acqua vengono ad assumere carattere prettamente "pubblicistico", finalizzato a garantire la possibilità di sfruttamento delle acque o, comunque, di assicurare, ai fini del pubblico interesse, il libero deflusso delle acque (Circolare 8 ottobre 1998, n. 14/LAP/PET). Pertanto, viste le risultanze delle valutazioni idrauliche integrative e sostitutive delle precedenti contenute nell'elaborato "R1 – classificazione dei principali corsi d'acqua e assegnazione delle rispettive fasce di rispetto", costituente parte integrante delle presenti norme, le fasce di rispetto da applicare ai corsi d'acqua individuati sono quelle indicate in tabella, con il minimo da applicarsi indicato dalla colonna più a destra. Questo minimo è rappresentato dalla condizione più cautelativa tra quella della fascia geometrica indicata nella sopraccitata colonna e quella scaturente dall'inviluppo delle classi III.A. **Si precisa inoltre che il limite del centro abitato è rappresentato in cartografia dalla simbologia "perimetro delle aree urbanizzate e urbanizzande".**

STUDIO MELLANO ASSOCIATI

*Comune di Bra*

*P3.1 - Norme Tecniche di Attuazione*

Corso d'acqua	Iscrizione in elenco Acque Pubbliche ex azzetta ufficiale n.257 del 7.11.1900 o successivamente G.U. n. 174 del 25.7.1942	Fasce di rispetto [m]		Riferimento normativo	Fascia di rispetto minima da applicarsi **
		Dentro centro abitato	Fuori centro abitato		
Fiume Tanaro	Si, n° ordine 42	10	10 100 150	R.D.523/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013) D.Lgs.42/2004	100
Rio Grione	Si, n° ordine 291	10	10 * 150	R.D.523/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013) D.Lgs.42/2004	10
Rio Caudano	Si, n° ordine 268 290 a)	10	10 * 150	R.D.523/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013) D.Lgs.42/2004	10
Rio Ripoglia (o Rio di Sanfrè o Rio di Pocapaglia)	Si, n° ordine 290	10	10 25 150	R.D.523/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013) D.Lgs.42/2004	25
Rio Laggera o della Gera	Si, n° ordine 290 268	10	10 25 150	R.D.523/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013) D.Lgs.42/2004	25
Canale del Molino	Si, n° ordine 290 No (corso d'acqua demaniale)	10	10 * 150	R.D.523/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013) <a href="#">D.Lgs.42/2004</a>	10
Naviglio di Bra	No (Canale demaniale di irrigazione appartenente al Patrimonio della Regione Piemonte)	10	4-10 *	R.D.368/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10***
Canale Pertusata	No (Canale demaniale di irrigazione appartenente al Patrimonio della Regione Piemonte)	10	4-10 *	R.D.368/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10

Rio Colorè	No (Canale irriguo privato)	10	*	Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Rio Rittana	No (Canale irriguo privato)	10	*	Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Rio Biura o Buira	No ( <a href="#">Canale irriguo privato</a> Corso d'acqua demaniale)	10	*	<a href="#">R.D.523/1904</a> Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Bealerotto degli Orti	No (Canale irriguo privato)	10	*	Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Rivo del Palazzotto	No (Canale irriguo privato)	10	*	Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Bealera Pertusata	No (Canale irriguo privato)	10	*	Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Bealerasso	No (Canale irriguo privato)	10	*	Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Bealera della Chivola	No (Canale irriguo privato)	10	*	Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10

\* Corsi d'acqua che costituiscono rete di consorzio irriguo o rete funzionale all'irrigazione e pertanto non generano fascia, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77 e successive modifiche (art.45 L.R. 03/2013)

\*\* Ai sensi del comma 5 dell'art. 29 della L.R.56/77 e successive modifiche (L.R.03/2013), le fasce sono ricondotte, permettute e normate dalle aree di pericolosità di rischio così come definito dalle classi IIIa.

\*\*\* Recepimento prescrizioni contenute nell'istruttoria regionale:.....

per motivazioni di carattere paesaggistico-ambientale, la fascia minima è fissata a 25 m per lato, [rispettivamente: fatti salvi i casi in cui questa non è prevista dalle tavole P 2.6 e nell'area DM 1433 in cui la tutela è comunque garantita dalla localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici](#).....

- [— A N/O del capoluogo, nel tratto situato tra Strada del Falchetto e la “Tangenziale ovest” \(come previsto dalle tavv. P\\*6 di PRG vigente\);](#)
- [— A S/O del capoluogo, nel tratto compreso tra via Piumatti ed i confini comunali di Cherasco \(come previsto dalla tav. P\\*10 di PRG vigente\);](#)
- [— Entro l'area PEC DM 2054.](#)

**3.** [All'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sopra individuate \(ad esclusione delle fasce P.A.I.\) le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno, \(prive di parte cieca\) così da non costituire un impedimento alla propagazione di eventuali acque di laminazione. Potranno essere realizzate recinzioni cieche solamente per motivate ragioni di decoro, in ambito produttivo, o in centro storico, valutando l'influenza del manufatto sulla propagazione di eventuali acque di laminazione nelle aree ad esso adiacenti.](#)

**4.** Gli interventi posti in prossimità dei corsi d'acqua dovranno rispettare quanto disposto negli Elaborati geologici G in modo da agevolare e/o migliorare le azioni manutentive del corso d'acqua da parte degli enti preposti.

**5.** L'Allegato all'Art 61 delle presenti NTA contiene le prescrizioni idrauliche vincolanti in sede di attuazione degli interventi e quelli previsti sulle aree urbanistiche n° 783, 1008, 1426, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435 già definite in sede di approvazione delle Variante 25 e confermate.

## **Art. 62 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico.**

**1.** Sulle tavole di progetto (P2.3 e P2.4) sono stati riportati con valore prescrittivo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215, con le delimitazioni riportate nella D.G.R. n.27-37797 del 15/08/1994.

Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico puntualmente individuate sulle Tavole di Progetto P2.3 P 2.4 sono altresì soggette alla normativa in materia – LR 45/1989 e s.m.i. – e sulle stesse, anche ai sensi dell'articolo 30, comma 5, della LR n. 56/1977 e s.m.i.<sup>19</sup>, non sono consentite né nuove costruzioni, né opere d'urbanizzazione:

- nelle aree boschive percorse da incendi, nel rispetto delle disposizioni specifiche;
- in tutte le aree soggette a dissesto idrogeologico, a pericolo di esondazione, o che in ogni caso presentino caratteri geo/morfologici tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti,

Nelle zone urbanistiche comprese all'interno del vincolo idrogeologico e preordinate all'edificazione si dovranno ottenere le autorizzazioni previste dalla L. 45/1989.

**2.** Considerazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico, conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per settori omogenei dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; le valutazioni di rischio tengono altresì conto delle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001.

**3.** Dette aree risultano così definite ed individuate sugli elaborati geologici e puntualmente riportate sulle Tavole di progetto P2.

### **AREE DI PIANURA**

#### **CLASSE I - Bassa pericolosità geomorfologica**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni contenute D.M. 11/03/1988 - Circ. P.G.R. n. 1/DOP del 27/04/2004.

#### **CLASSE II - Media pericolosità geomorfologica**

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 esplicati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 ed alla Circ.P.G.R. n. 1/DOP del 27/04/2004 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

CLASSE II-1p: Settori sub-pianeggianti, interessati da problematiche geotecniche, superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni, e/o condizionati da modesti allagamenti, sempre a bassa energia, per i quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi.

CLASSE II-2p: Settori sub-pianeggianti, interessati da problematiche geotecniche, superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni, condizionati da modesti allagamenti, sempre a bassa energia per i quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi.

Settori di territorio condizionati da problematiche legate alla ridotta soggiacenza da piano campagna della falda libera. Per questi settori è sconsigliata la costruzione di lo-

<sup>19</sup> Con riferimento alle modifiche effettuate dalla L.R. n°4/2009 art.44 comma 1 lettera a.

cali interrati o, in alternativa, dovranno essere adottate soluzioni per la mitigazione della pericolosità.

**CLASSE II-3p:** Settori a rischio di allagamenti conseguenti:

- a tracimazione di tratti d'alveo artificiali arginati:
  - Zone soggette a possibili invasi temporanei e ristagni di acque esondate a bassa energia; altezze d'acqua < 40 cm.  
Livello di pericolosità: media / moderata - EmA.
  - Zone agricole sistamate pianoaltimetricamente per l'irrigazione a scorrimento: si tratta di aree pianeggianti facilmente allagabili, ma con minimi battenti d'acqua (acque a bassa energia).  
Livello di pericolosità: media / moderata - EmA.
- Ad insufficienza della rete fognaria:
  - Aree soggette ad allagamenti con battenti dell'ordine di 10 cm sul piano strada a seguito di eventi meteorici di notevole intensità e breve durata, con possibilità di allagamento dei piani interrati qualora questi ultimi non risultino protetti dalle acque eventualmente defluenti sul piano strada oppure direttamente collegati alla fognatura in assenza di valvole di non ritorno.  
Livello di pericolosità: media / moderata - EmA.

### **CLASSE III - Elevata pericolosità geomorfologica**

Porzioni di territorio in cui gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

**CLASSE IIIA-p:** Aree in edificate, o con edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

**CLASSE IIIA-1p:** Porzioni di territorio inedificate, o con edifici sparsi, interessate da processi legati alla dinamica fluviale del F. Tanaro (Fascia B - Esondazione dell'evento del 1994).

**CLASSE IIIA-2p:** Porzioni di territorio inedificate, o con edifici sparsi, interessate da processi legati alla dinamica fluviale del F. Tanaro (Fascia A).

**CLASSE IIIA-3p:** Porzioni di territorio inedificate, o con edifici sparsi, interessate da processi legati alla dinamica fluviale recente ed all'insufficienza della rete artificiale a drenaggio delle acque stradali ed irrigue. Grado di pericolosità elevato (evento di piena di riferimento 100-200 anni).

Classe Eb (D.G.R. n. 2-11830 del 28 luglio 2009 Allegato B).

Non idonea a nuovi insediamenti.

**CLASSE IIIA-4p:** Porzioni di territorio , interessate da processi legati alla dinamica fluviale, all'insufficienza della rete artificiale a drenaggio delle acque stradali - irrigue ed a tracimazione di tratti d'alveo artificiali arginati. Grado di pericolosità molto elevato (evento di piena di riferimento 20-50 anni).

Classe Ee (D.G.R. n° 2-11830 del 28 luglio 2009 Allegato B).

Aree a rischio di allagamenti conseguenti all'insufficienza della rete artificiale a drenaggio delle acque stradali ed irrigue; Aree a rischio di allagamenti conseguenti a tracimazione di tratti d'alveo artificiali arginati

Non idonea a nuovi insediamenti.

**CLASSE IIIB-p:** Aree edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

**CLASSE IIIB-1p:** Porzioni di territorio edificate interessate da processi legati alla dinamica fluviale. Grado di pericolosità elevato (evento di piena di riferimento 100-200 anni).

Classe Eb (D.G.R. n. 2-11830 del 28 luglio 2009 Allegato B).

**CLASSE IIIB-2p:** Porzioni di territorio edificate interessate da processi legati alla dinamica fluviale, all'insufficienza della rete artificiale a drenaggio delle acque stradali - irrigue ed a tracimazione di tratti d'alveo artificiali arginati. Grado di pericolosità molto elevato (evento di piena di riferimento 20-50 anni).

Classe Ee (D.G.R. n° 2-11830 del 28 luglio 2009 Allegato B).

Aree a rischio di allagamenti conseguenti all'insufficienza della rete artificiale a drenaggio delle acque stradali ed irrigue; Aree a rischio di allagamenti conseguenti a tracimazione di tratti d'alveo artificiali arginati

Non idonea a nuovi insediamenti.

## AREE DI COLLINA

### CLASSE II - Media pericolosità geomorfologica

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 esplicati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11/03/88, - Circ.P.G.R. n. 1/DOP del 27/04/2004 e s.m.i. e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente 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.

Si tratta di aree edificabili con costi di soglia connessi a zone caratterizzate da requisiti incerti, perché penalizzate dalla pendenza o dalle scadenti caratteristiche geotecniche e a settori di versante poco acclivi con potenziale criticità solo per eventi idrogeologici eccezionali; settori di versante vulnerabili da fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni della copertura superficiale.

**CLASSE II-1c:** Settori di versante a bassa acclività o sub-pianeggianti, interessati da problematiche essenzialmente di tipo geotecnica;

**CLASSE II-2c:** Settori di versante a media acclività, interessati da problematiche di tipo geotecnico, geologico, geomorfologico ed idrogeologico.

### CLASSE III - Elevata pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio in cui gli elementi di pericolosità morfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, interventi di riassetto territoriale.

**CLASSE IIIA-c:** Aree inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

**CLASSE IIIA-1c:** Porzioni di territorio interessate da condizioni morfologiche con grado di pericolosità elevato derivante dalla dinamica dei versanti. Aree potenzialmente instabili.

**CLASSE IIIA-2c:** Porzioni di territorio interessate da condizioni morfologiche con grado di pericolosità molto elevato derivante dalla dinamica dei versanti. Frane attive (Fa) (D.G.R. n° 45-6656 del 15 luglio 2002). Non idonea a nuovi insediamenti.

**CLASSE IIIB-c:** Aree edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

**CLASSE IIIB-1c:** Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni morfologiche con grado di pericolosità elevato derivante dalla dinamica dei versanti. Aree potenzialmente instabili. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

**CLASSE IIIB-2c:** Porzioni di territorio edificate interessate da condizioni morfologiche con grado di pericolosità molto elevato derivante dalla dinamica dei versanti. Frane attive (Fa) (D.G.R. n° 45-6656 del 15 luglio 2002). Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento di carico antropico. Non idonea a nuovi insediamenti.

**CLASSE III – Indifferenziata:** Porzioni del territorio non edificate o con presenza di isolati edifici da considerarsi complessivamente come una Classe IIIA-c, con locali aree in Classe IIIB-c ed eventuali aree in Classe II-c non cartografate. Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell’ambito di varianti future dello strumento urbanistico, le porzioni classificate in Classe III indifferenziata sono inedificabili e sono consentiti sugli edifici isolati, eventualmente presenti in tali aree, oltre agli interventi permessi nelle classi IIIA-1c, gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrché gli adeguamenti igienico-funzionali (si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc., escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative).

**4.** Preliminariamente alla progettazione e realizzazione di ogni intervento sul territorio comunale dovranno sempre essere verificati gli Eaborati geologici G.

**5.** Il Piano di Protezione Civile del Comune di Bra dovrà essere adeguato alle attenzioni dindicate al Capitolo 12 della Relazione Geologica (Allegati G).

**Art. 63      Compatibilità con insediamenti a Rischio di Incidente rilevante (Prescrizioni per le aree urbanistiche interessate dall’applicazione dell’art. 14 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i. e del DM 9/05/2001 in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per impianti a rischio di incidente rilevante).**

**1.** In applicazione del D.M. 09.05.2001 “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio rilevante”, e in riferimento alla Relazione R3 (Elaborati RIR): “Applicazione dell’art. 14 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i. e del DM 9/5/2001 in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per impianti a rischio di incidente rilevante”, integrata dal “Parere tecnico su elaborato tecnico sui rischi di incidente rilevante del Comune di Bra e nei conseguenti adeguamenti dello strumento urbanistico” ai sensi della D.G.R.17-377 del 26/7/2010, si afferma che all’interno del territorio del Comune di Bra (Cuneo), a seguito del recepimento della Direttiva Seveso 3 (D. Leg.vo 238/05), sono presenti n. 3 2 stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli ad articole 6 e 7 del D. Lgs. 334/99 e s.m.i.; mentre non sono presenti sul territorio del Comune di Bra impianti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e ad art. 8 D. Lgs. 334/99 e s.m.i. ed è presente uno stabilimento sottosoglia così definito secondo i criteri contenuti nelle Linee Guida regionali di cui alla D.G.R. 17-377 del 26/7/2010. A completamento del documento RIR del 2007, il Comune di Bra a provveduto ad un approfondimento dello stesso sulla base dei criteri contenuti nella DGR 31-286 del 5/7/2010. L’esito di tali approfondimenti è contenuto nel “Parere tecnico su elaborato Tecnico sui rischi di incidente rilevante del Comune di Bra e nei conseguenti adeguamenti dello strumento urbanistico”.

Gli stabilimenti soggetti all’art.6 e 7 sono: **BRAGAS srl**, in via Piumati 169/A e l’**ARPA INDUSTRIALE S.p.A.**, in Via Piumati 91. Lo stabilimento sottosoglia è **ABET Laminati**, in Viale Industria 21.

La società ARPA INDUSTRIALE S.p.A. dichiara che gli studi effettuati non hanno evidenziato l’esistenza di aree di potenziale danno esterne al perimetro dell’impianto, mentre per la società **BRAGAS srl** sono diversi gli scenari incidentali indica due eventi incidentali in grado di causare effetti anche all’esterno dell’area di impianto.

**2.** Le coordinate del centro di pericolo relativo alle aree di danno della società **BRAGAS srl** è 1407714.4 E e 4949290.7 N, espresse in metri e in coordinate Gauss Boaga. Le aree di danno della società BRAGAS e i relativi raggi di pericolo e l’area di esclusione, definita per tutti gli stabilimenti “Seveso” e sottosoglia individuati all’art. 1, sono riportati sulle Tavole di Progetto P2.3,e P2.4 e P2.6; in particolare per la Società BRAGAS srl si faccia riferimento alle Tavv. P2.3/4,e P2.4/7 e P2.6/4. L’area relativa a BRAGAS con cerchio di raggio di 475 metri è stata accorpata all’area di esclusione in quanto le categorie

**territoriali compatibili CDEF risultano identiche.** Le sopra richiamate tavole di progetto della presente Revisione Generale di PRGC riportano su ogni area di danno le categorie territoriali compatibili con la presenza dell'azienda a Rischio di Incidente Rilevante.

Nello specifico si riportano le seguenti prescrizioni:

- Nelle aree di danno ricadenti entro il raggio di pericolo **pari o inferiore a 100 metri** è ammessa unicamente la **categoria territoriale F**, come definita dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo);
- Nelle aree di danno ricadenti entro il raggio di pericolo **pari o inferiore a 150 metri** sono ammesse le **categorie territoriali E e F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo);
- Nelle aree di danno ricadenti entro il raggio di pericolo **pari o inferiore a 225 metri** sono ammesse le **categorie territoriali D, E ed F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo);
- Nelle aree di danno ricadenti entro il raggio di pericolo **pari o inferiore a 239 475 metri** e nelle aree di esclusione tracciate sulla cartografia ai sensi della DGR 17-377 del 26/07/2010 sono ammesse le **categorie territoriali C, D, E ed F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).
- Nell'area di esclusione, tracciata sulla cartografia ai sensi della DGR 17-377 del 26/07/2010 e a cui è accorpata la quarta area di danno, sono ammesse le **categorie territoriali C, D, E ed F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).

Si specifica che sulle aree urbanistiche ricadenti a cavallo di differenti aree di danno, sono ammesse le categorie territoriali relative all'area di danno più interna.

**3.** In applicazione delle disposizioni di cui al DM 9/5/2001, ovvero della classificazione delle categorie territoriali compatibili con la presenza di aziende a Rischio di Incidente Rilevante, si rileva la presenza delle seguenti tipologie di Zone urbanistiche a cui si applicano le conseguenti limitazioni:

#### 1. RAGGIO DI PERICOLO $\leq$ 100 METRI (Categoria ammessa F)

- Zone urbanistiche:
- BI, BI/b (vd. Art. 40 NTA); T5/p (vd. Art. 30 NTA);  
Aree residenziali T5/p (vd. Art. 30 NTA);  
BI/b (vd. Art. 40 NTA);  
- SP/e, SE/e (vd. Art. 48 NTA)

Prescrizioni e limitazioni: non sono ammessi fabbricati manufatti o strutture che prevedano l'ordinaria presenza di persone.

#### 2. RAGGIO DI PERICOLO $>$ 100 METRI e $\leq$ 150 METRI (Categorie ammesse E e F)

- Zone urbanistiche:
- BI, BI/b (vd. Art. 40 NTA), BM (vd. Art. 39 e 40 NTA); Vp (vd. Art. 37 NTA)
  - Aree residenziali T5/p, T6/p (vd. Art. 30 NTA); SE/e, SP/e (vd. Art. 48 NTA)  
Aree per servizi afferenti le attività produttive SE/e, SP/e (vd. Art. 48 NTA);  
AIC/e (vd. Art. 46 NTA);  
Verde privato Vp (vd. Art. 37 NTA);  
BI/b (vd. Art. 40 NTA)

Prescrizioni e limitazioni: per insediamenti industriali, artigianali, agricoli e zootechnici, senza particolari limitazioni nel rispetto delle prescrizioni di Zona; per insediamenti residenziali ed "Se", interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni o ampliamenti nel limite massimo inderogabile dell'indice fondiario di If<0,5 mc/mq. Per le aree a destinazione Servizi "SE/e" e per le aree "Vp" eventuali modifiche sono ammesse nei limiti dettati dai vincoli d'uso di cui alla categoria E del DM 9/5/2001; nelle aree a destinazione Servizi "SP/e" nuovi insediamenti sono ammessi nei limiti dettati dai vincoli d'uso di cui alla categoria E del DM 9/5/2001.

#### 3. RAGGIO DI PERICOLO $>$ 150 METRI e $\leq$ 225 239 METRI (Categorie ammesse D, E, F)

- Zone urbanistiche:
- BI, BI/b (vd. Art. 40 NTA), BM (vd. Art. 39 NTA), BC (vd. Art. 41 NTA); DI (vd. Art. 40 NTA);  
Aree residenziali T5/p, T6/p (vd. Art. 30 NTA); T5-ni (vd. Art. 34 NTA e Schede d'Area)

- ~~Aree per servizi afferenti le attività produttive~~<sup>T6-co</sup> (vd. Art. 33 NTA); SE/e, SP/e ~~SP/d~~ (vd. Art. 48 NTA);  
~~AIC/e (vd. Art. 46 NTA);~~
- Vp (vd. Art. 37 NTA)

Prescrizioni e limitazioni: destinazioni prevalentemente residenziali ~~ed “Se”~~, interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni o ampliamenti nel limite ~~massimo~~ inderogabile dell'indice fondiario di If<1 mc/mq; ~~altri insediamenti compatibili con le zone urbanistiche con le limitazioni previste dalla CATEGORIA D~~ per le restanti zone urbanistiche ricadenti in tale area eventuali modifiche o nuovi insediamenti sono ammessi nei limiti dettati dai vincoli d'uso di cui alle Categorie D, E ed F.

#### 4. AREA DI ESCLUSIONE tracciata sulla cartografia (incluso RAGGIO DI PERICOLO > ~~225~~ 239 METRI e ≤ 475 METRI) (Categorie ammesse C, D, E, F)

Zone urbanistiche:

- AIC/c, AIC/e, AIC/f (vd. Art. 46 NTA); AIG/st (vd. Art. 47 NTA); Ari (vd. Art. 38 NTA);
- BI (vd. Art. 40 NTA); ~~DI~~, BM (vd. Art. 39 NTA); BC (vd. Art. 41 NTA); ~~DM (vd. Art. 39 e 40 NTA);~~
- DI (vd. Art. 40 NTA e Schede d'Area); DM (vd. Art. 39 NTA Schede d'Area);
- DC (vd. Art. 41 NTA e Schede d'Area);
- EE, EE/ia (vd. Art. 50 NTA); FP/c (vd. Art. 49 NTA); IC (vd. Art. 43 NTA);  
~~Aree residenziali T4, T5/p, T6/p (vd. Art. 29 e 30 NTA);~~
- ~~Aree per servizi afferenti le attività produttive~~ SE/e, SP/e (vd. Art. 48 NTA);
- ~~Aree per servizi afferenti la residenza~~ SE/a, SE/b, SE/c, SE/d, ~~SE/e~~, SP/a, SP/b, SP/c, SP/d, ~~SP/e~~ (vd. Art. 48 NTA);
- T3, T4 (vd. Art. 29 NTA); T5/p, T6/p (vd. Art. 30 NTA);
- T4-ni, T5-ni (vd. Art. 35 NTA e Schede d'Area); T5-co, T6-co (vd. Art. 33 NTA);
- TR, TT (vd. Art. 35 NTA e Schede d'Area); RIU (vd. Art. 36 NTA);
- Vp (vd. Art. 37 NTA); Vpv (vd. Art. 42 NTA);  
~~Aree afferenti le ferrovie ed i servizi connessi (vd. Artt. 46 NTA)~~

Prescrizioni e limitazioni: destinazioni prevalentemente residenziali: ~~ed aree per servizi afferenti la residenza (SE/a, SE/b, SE/c, SE/d, SP/a, SP/b, SP/c, SP/d)~~; interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni o ampliamenti nel limite inderogabile dell'indice fondiario di If<1,5 mc/mq; ~~per le restanti zone urbanistiche ricadenti in tale area, eventuali modifiche o nuovi insediamenti sono ammessi nei limiti dettati dai vincoli d'uso di cui alle categorie C, D, E ed F, con particolare riferimento all'affollamento previsto. altri insediamenti compatibili con le zone urbanistiche con le limitazioni previste dalla categoria C.~~

I suddetti limiti fondiari massimi sono da intendersi in ogni caso prevalenti rispetto agli eventuali maggiori indici consentiti dalle norme generali e schede d'area normativa.

**4.** Sono sempre prescrittive le disposizioni contenute nell'Allegato n.3 della Relazione R3 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio rilevante" nonché le specificazioni contenute nel Capitolo 7 "Conclusioni" qui oltre richiamate, precisando che, a seguito della definizione dell'area di esclusione ai sensi della D.G.R. 17-377 del 26/07/2010, tali disposizioni sono da applicarsi nelle aree di danno e/o esclusione definite in cartografia, anziché entro un raggio di 300 metri dal confine degli impianti, come da disposizioni normative precedenti. In particolare: "Le regole qui di seguito indicate si applicano agli edifici pubblici o privati che prevedano un affollamento di persone e che ricadono nella categoria territoriale ~~A, B e~~ C, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001.

Ferme restando le prescrizioni derivanti dalle norme vigenti, per gli edifici da realizzarsi ~~all'interno dell'area di esclusione entro un raggio di 300 m dal confine di impianti che rientrano in Direttiva Seveso~~

~~per la detenzione di sostanze tossiche (in caso di rilascio potrebbero produrre nubi tossiche) e/o infiammabili (in caso di incendio potrebbero produrre fumi tossici)~~ si raccomanda di:

- predisporre un piano di emergenza ed effettuare prove periodiche di evacuazione;
- dotare gli edifici di un sistema di allertamento;
- garantire una viabilità e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni.
- qualora siano dotati di sistemi di ventilazione e condizionamento, prevedere un sistema di blocco di emergenza che permetta, in caso di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni ed evitare l'immissione di aria contaminata;

Inoltre, per gli edifici confinanti con gli impianti che rientrano in Direttiva Seveso per la detenzione di sostanze tossiche e/o infiammabili con densità relativa all'aria  $> 1$ , si raccomanda di predisporre sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati;

Inoltre, per gli edifici confinanti e/o prospicienti gli impianti che rientrano in Direttiva Seveso per la detenzione di sostanze infiammabili si raccomanda di:

- prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'impianto di altezza non inferiore a 2.50 m;
- limitare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'impianto;
- prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'impianto per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso, prevedere l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m, predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
- localizzare le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) sul lato opposto rispetto al confine con l'impianto.”

~~A seguito della definizione dell'area di esclusione ai sensi della DGR 17/377 del 26/07/2010 le regole qui sopra indicate sono da applicarsi esclusivamente nelle aree di danno e/o esclusione definite in cartografia (il limite di 300 m sopra indicato decade essendo superato dalla definizione dell'area di esclusione).~~

Relativamente all'azienda **BRAGAS srl** si prescrive l'attuazione del piano di emergenza esterno per la popolazione per le aree interessate dalla presenza degli stabilimenti, con particolare attenzione alla scuola elementare di via Piumati 112 che si trova al limitare dell'area di danno più esterna e con attenzione alle aree residenziali già edificate, di categoria B e C che ricadono nelle aree di danno identificate.

**5.** L'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo operata dallo strumento urbanistico è da intendersi assoggettata in ogni caso a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale di cui al DM 9 maggio 2001 “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”.

Tale analisi dovrà essere effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle stesse attività al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i..

In caso di insediamento di nuove attività produttive nei pressi di aziende a rischio di incidente rilevante o operanti con sostanze pericolose, il progetto urbanistico ed edilizio dovrà prevedere adeguate misure tecniche e gestionali atte a non incrementare il preesistente livello di rischio, minimizzando le possibilità di effetto domino.

Ogni nuovo insediamento dovrà essere corredata di analisi preventiva dell'impatto sulle vie di comunicazione individuando le variazioni del traffico veicolare dovute ai nuovi insediamenti previsti e garantendo l'accesso tempestivo dei mezzi di soccorso.

Infine, stante la presenza di attività soggette a D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., il Comune aggiornerà periodicamente le informazioni sulle suddette aziende (scenari incidentali, frequenza di accadimento secondo quanto richiesto dal DM 9/5/2001 All. 1 par. 7) nonché le informazioni sulle vulnerabilità del territorio avvalendosi degli strumenti regionali a disposizione (sistema informativo aree di danno e territorio). Qualora a seguito dei suddetti aggiornamenti si configurino modifiche agli scenari incidentali, ovvero situazioni di particolare criticità ambientale e/o territoriale, il Comune provvederà ad aggiornare l'elaborato tecnico RIR ai sensi del DM 9/5/2001 modificando, laddove necessario, le previsioni e le prescrizioni del PRGC.

**Nota:**

**CATEGORIA A**

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).

**CATEGORIA B**

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso).
6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno).

**CATEGORIA C**

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1.000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).
4. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1.000 persone/giorno).

**CATEGORIA D**

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.

**CATEGORIA E**

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.

**CATEGORIA F**

1. Area entro i confini dello stabilimento.
2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

**TITOLO VIII****NORME TRANSITORIE E FINALI****Art. 64 Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C.**

**1.** Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da S.U.E. approvati sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I S.U.E. così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico. Si riporta pertanto l'elenco dei Piani Esecutivi in atto:

Zona e n. area urbanistica corrispondente	PropONENTE	Ubicazione	Denominazione	Estremi di approvazione	Anno	Dismissioni
(1 in corso) T5/p 991; BM 282; DM 296; SP/e 666; SE/e 645.	MONTEDIL, IMM. ILED MORRA, Sigg. Mana, Lovi- zolo , Viganò e S.N.C.	Strada Biola, Via don Orione	P.E.C. “del Sole”	Approvato con D.C.C. n.110 del 27/12/2001 Variante approvata con D.C.C. n. 48 11/05/2004	2001- 2004	- Area a servizi ridotta perché ha ceduto servizi vicino al palazzetto dello sport
(2 in corso) SP/d 627; SE/d 614; BM 277; Vpv 1458	Grandi, Soc. Co- struire s.n.c., Costruzioni indu- striali San Marco s.a.a., Sacchetto, Soc. I.MEC. s.r.l.	Strada Falchetto	P.E.C. in zona A1.10	(Variante) Approvato con D.C.C. n. 53 12/09/2005	2002- 2005	- Realizza parcheggi e verde - Monetizza
(11 in corso) SP/e 671; DI 210	Gallo	Via Don Orione	P.E.C. in zona I.2/1	Approvato con D.C.C. n.29 24/05/2005	2005	...
(24 in corso) BC 145; SE/e 636, 646	SIRIO S.r.l. (DI- MAR S.p.a.), CROSASSA S.r.l., PMB, Contorno	Via Don Orione	P.E.C. area Tc 9.1	Approvato con D.C.C. n.5 12/01/2007	2007	-Verde privato vincolato - Dismette strade - Realizza parcheggi
(25 in corso) T5/c in corso 860; SP/c 1204	Immobiliare Valle- chiara	Strada Montenero, strada Fey	P.E.C.L.I. strada Fey	Approvato con D.C.C. n.71 26/09/2007	2007	- Ampliamento strada Fey - Parcheggi - Area verde
(50 in corso) BC 132, 151	Sigg. Morra, Veglio, banca Carige s.p.a., C.V.T. s.r.l., Ital- stabilis s.r.l., Ged- icom s.r.l., Borgo nuovo s.r.l., Agrileasing, SETIM s.r.l.	SS 231	P.E.C.	(Variante) Approvato con D.C.C. n. 95 28/11/2006	2006	- Cedono la strada interna - Cedono viabilità lungo SS231
(55 in corso) T5/p 984	Soc. MI.RO Co- struzioni SRL	Via Visconti Venosta	P.E.C.L.I.	(Variante) Approvato con D.C.C. n. 11 30/01/2006	2006	- Realizza parcheggi pubblici - - Monetizza
(56 in corso) T5/p 1257	Fiora	Via Don Orione	P.E.C.	Approvato con D.C.C. n. 43 30/06/2008	2008	...

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**

*Comune di Bra*

*P3.1 - Norme Tecniche di Attuazione*

(63 in corso) T4 805; T3/p 753	Iniziativa pubblica	Via Vittorio Veneto, Via Piave, Via Adua, Via Vittorio Emanuele II	P.P. comparto compreso tra Via Piave, Via Vittorio Emanuele II, Via Adua e Via Vittorio Veneto	(Variante) Approvato con D.C.C. n. 14 05/03/2007	2007	- Assoggetta ad uso pubblico parcheggi
(66 in corso) T1 704	Soc. San Rocco	Via San Rocco, Via Aldo Moro	P.d.R. San Rocco	Approvato con D.C.C. n. 3024/04/2007	2007	- Assoggetta ad uso pubblico parcheggio su via Aldo Moro
(69 in corso) T5/p 891	Iniziativa privata Soc. Borri Giovanni S.a.s.	Via f.l.II Rosselli	P.P. Soc. Borri	Approvato con D.C.C. n. 76 28/09/2006	2006	- Realizzato parcheggio ad uso pubblico lungo via Rosselli
(70 in corso CS) S3 94	Immobiliare Atena	Via Craveri, Via Provvidenza	P.d.R. di Via Craveri angolo Via Provvidenza	Approvato con D.C.C. n 42 15/06/2006	2006	- Monetizzato
(71 in corso) T4 803,; T5/p 1007; SP/d 2260	Iniziativa pubblica	Via Piumati	P.P. ambito urbano tra la stazione e via Piumati	Approvato con D.C.C. n. 34 19/04/2004 Variante approvata con D.C.C. n°21 del 19/04/2011	2004/ 2011	- cede area per la viabilità - prevede viabilità lungo FS con parcheggio e Vpv
(72 in corso) T2 723	Iniziativa privata Ex Germanetti	Via Trento e Trieste	P.P. in Via Trento e Trieste	Approvato con D.C.C. n. 56 12/09/2005	2005	- Assoggetta ad uso pubblico il parcheggio
(83 in corso) SP/e 644, 653, 655, 687; DI 203, 206; Vpv 1419	Comune	SP7 strada Crociera Burdina	PIP Pollenzo	Approvato, con modifiche "ex-officio" con D.G.R. n°12-11730 del 16/02/2004 Presa d'atto con D.C.C. n°26 del 22/03/2004 Variante 1 approvata con D.C.C. n°51 del 29/06/2006	2006	...
(76 in corso) T5/p 994	Cravero Silvia, Cravero Mario, Soardi Catterina	Via Don Orione	P.E.C.L.I. via Don Orione "Residenza Biola"	Approvato con D.C.C. n.43/1996 e n.65/2001 Variante in corso di approvazione	1996/ 2009	...
(84 in corso) T4 802	Cooperativa	Via Ascanio Sobrero	P.E.E.P. area EP3	Approvato con DGR n° 113 del 23/12/1981 Variante approvata con DCC n° 109 del 14/02/1987	1981- 1985	Come da P.E.E.P
(85 in corso) BM 224 parte	Immobiliare San Rocco srl	Via Don Orione	P.E.C. ambito "t" del PRGC vigente	Approvato con D.C.C. n.66 del 11/11/2008	2008	Assoggettano aree per la sistemazione e l'ampliamento della strada di collegamento tra via Don Orione e strada Vecchia Torino, area a verde pubblico ed area a parcheggio
(86 in corso) T1 704 parte	FFB Fogliacco (ex S.S. Edera)	Via verdi 23	PdR area T1 704	Approvato con D.C.C. n.78 del 03/09/2009	2009	Assoggettano ad uso pubblico il parcheggio posto vs via Aldo Moro
(87 in corso) EE	Floris Romana e Ass.ne Nazionale Giacche Verdi	Strada Castelletto	Piano Particolareggiato	Approvato con D.C.C. n.77 del 03/09/2009	2009	...
(88 in corso) T3 726, Vp 2126	Sig.ri Petrini - Borgogno	Piazza XX Settembre 28 bis	PdR area T3 - 726	Approvato con D.C.C. n.24 del 02/03/2010	2010	Monetizzano l'intero standard urbanistico
(89 in corso) T1 702, T1 709	Sig.ri Rolfo - Barosi	Via verdi 38 e via Umbero 71/A	PdR area T1 - 702	Progetto Preliminare Adottato con D.C.C: n.22 del 19/04/2011	2011	Monetizzano l'intero standard urbanistico

Al termine della validità degli atti convenzionali dei S.U.E. elencati, ogni intervento di trasformazione del suolo avverrà esclusivamente in coerenza alle prescrizioni grafiche delle tavole di progetto e delle norme di zona.

**2.** Rimangono valide le concessioni, i permessi di costruire, le autorizzazioni e le D.I.A. rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Variante di Revisione del P.R.G.C., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche qualora non risultino ancora avviati i lavori; tali concessioni, permessi, autorizzazioni e D.I.A., rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

**3.** Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 85 L.R. 56/77 con le specificazioni dell'art. 91 quinque, 1° comma, lettera b, si rimanda alla classificazione definita al precedente art. 24, ultimo comma. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'art. 85, L.R. 56/77.

**4.** Nella fase transitoria, ai fini della verifica della capacità edificatoria delle aree edificabili, si dovrà fare riferimento alla definizione di volume, relativamente al PRGC vigente, e alla definizione di SUL contenuta nel Regolamento Edilizio, relativamente alla revisione generale di PRGC.

#### **Art. 65 Condizioni di intervento disposte dal Rapporto Ambientale (D.Lgs 152/06 e s.m.i). La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000: corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso.**

Per le aree di espansione, più significative dal punto di vista localizzativo e dimensionale, gli interventi che interessano i “*coni ottici di continuità paesaggistica*” (definiti nell’ambito del Rapporto Ambientale al capitolo 2, paragrafo 4 punto 1.4) e tutta l’area di Pollenzo, dovranno essere subordinati alla predisposizione di progetti edilizi corredati da uno studio di inserimento paesaggistico ambientale, con elaborati grafici mirati – quali simulazioni, fotoinsertimenti, restituzioni tridimensionali, ... - relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree, articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative, anche appoggiandosi alle indicazioni contenute negli “*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia*” approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

Per un raggiungimento di un equilibrato inserimento degli interventi promossi dal PRGC con l’ambiente ed il paesaggio di Bra, si richiama in quanto facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme l’applicazione delle “Misure ambientali” contenute nel Rapporto Ambientale. Le disposizioni riguardanti misure compensative da recepire in sede di progetto degli interventi si trovano nei Capitoli:<sup>20</sup>

- 6.2.7.1 Misure compensate per gli ambiti principali di intervento del PRGC;
- 6.2.7.2 Misure compensate per gli interventi minori:

al primo capitolo fanno riferimento i SUE delle trasformazioni strategiche, mentre al secondo si riferiscono gli interventi di più limitata dimensione e quelli attuabili con permesso di costruire convenzionato.

**1.** Il Comune è dotato di un Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) approvato con D.C.C. n. 35 del 19/04/2004 e modificato con D.C.C. n. 12 del 30/01/2006, redatto sulla base del P.R.G.C. vigente, in relazione al quale è stata verificata la compatibilità della destinazione delle aree oggetto di variante,

---

<sup>20</sup> I sottocapitoli menzionati si collocano nel Cap. 6 - Struttura forma e funzione del paesaggio; Paragrafo 2. Ecologia del Paesaggio, punto 7. Verifica di compatibilità delle previsioni di piano del Rapporto Ambientale.

come illustrato nell'Elaborato A denominato "Relazione di Verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica". Per le disposizioni di settore e per la determinazione della classificazione acustica delle aree oggetto di variante si rimanda al vigente P.C.A. e, in attesa della revisione del medesimo per adeguamento al nuovo P.R.G., alle indicazioni fornite, per ciascuna area, nella Relazione di Verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

**2.** La "Relazione di Verifica di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica" di cui al comma precedente reca alcune specifiche disposizioni da attuare in concomitanza degli interventi ammessi dal P.R.G.C.; esse, ferma la necessità di fare riferimento all'elaborato integrale, sono richiamate a seguire:

Area n.	Disposizione
1519 1047 (SUE)	La componente residenziale degli interventi dovrà essere concentrata nelle porzioni di territorio poste in Classe Acustica III
2008 (SUE) 2002 (SUE)	
2009 (SUE)	
1426 (SUE) 2064 (SUE)	La componente residenziale degli interventi dovrà essere concentrata nelle porzioni poste in Classe Acustica IV
2315 (SUE)	
520 567 1441	(aree per servizi per l'istruzione per le quali si ipotizza l'attribuzione della Classe Acustica II in luogo della Classe Acustica I richiesta dai "Criteri per la classificazione acustica del territorio" approvati con n. 85-3802/2001 s.m.i.)  Laddove in sede di valutazione previsionale si evidenzi la sussistenza di un clima acustico conforme alla Classe Acustica II ma non alla Classe Acustica I, sarà necessario verificare la possibilità di ottenere comunque il rispetto dei limiti di legge associati alla Classe Acustica I tramite specifici interventi di mitigazione (es. barriere antirumore), nonché procedere ad attuare i medesimi interventi qualora essi risultino fattibili sotto il sotto il profilo tecnico ed il profilo economico.
2024 (SUE) 2026 (SUE)	(aree per servizi per l'istruzione per le quali si ipotizza l'attribuzione della Classe Acustica II in luogo della Classe Acustica I richiesta dai "Criteri per la classificazione acustica del territorio" approvati con n. 85-3802/2001 s.m.i.)
2039 (SUE) 2248 (SUE) (porzione destinata a servizi per l'istruzione)	Sarà necessario, in sede di attuazione, distribuire le destinazioni d'uso all'interno di ciascun SUE in modo tale da offrire la massima protezione sotto il profilo acustico alle porzioni destinate a servizi per l'istruzione e consentire il passaggio delle medesime alla Classe Acustica II e, se possibile, alla Classe Acustica I.  Laddove in sede di valutazione previsionale si evidenzi la sussistenza di un clima acustico conforme alla Classe Acustica II ma non alla Classe Acustica I, sarà necessario verificare la possibi-

	lità di ottenere comunque il rispetto dei limiti di legge associati alla Classe Acustica I tramite specifici interventi di mitigazione (es. barriere antirumore), nonché procedere ad attuare i medesimi interventi qualora essi risultino fattibili sotto il sotto il profilo tecnico ed il profilo economico.
--	---

**Art. 66 Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC**

**1.** Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità o risulti necessario anticipare l'attuazione degli interventi pubblici individuati dal PRGC all'interno di SUE, è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal PRGC, ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata. In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

**2.** I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati sia per l'aspetto tecnico che per quello economico-contributivo.

**Art. 66 bis Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare – L. n° 133/2008**

**1.** Il Comune di Bra con l'approvazione delle DCC n° 15 del 26/01/2009, DCC n° 10 del 01/02/2010, DCC n° 78 del 28/10/2010, DCC n° 39 del 29/06/2011, e DCC n° ..... del 18/07/2011 ha inteso avvalersi di quanto previsto dalla Legge di cui sopra. La ricognizione degli “immobili non strumentali .....suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione” ha portato all'individuazione dei seguenti immobili (con riferimento all'elenco riportato nella DCC n° 78/2010 e successive nodificazioni ed integrazioni):

1. “Fabbricato di strada Montepulciano, con destinazione invariata a servizi socio sanitari”;
2. “Fabbricato attualmente occupato dalla Scuola Elementare ”della Venaria” in Largo Europa ..... con destinazioni d’uso “prevalentemente residenziale”;
- 3.- Fabbricato attualmente occupato dalla Scuola Media di via Barbacana con destinazioni d’uso ..... “prevalentemente residenziale” da alienarsi con la procedura prevista dall’art. 53, comma 6, D.Lgs. 163/2006;
- 4.- Fabbricato attualmente occupato dalla Scuola Elementare di Bandito con destinazioni d’uso ..... “prevalentemente residenziale” a alienarsi con la procedura prevista dall’art. 53, comma 6, D.Lgs. 163/2006;
- 5.- Fabbricato denominato “Chiosco” situato nella piazza antistante la Stazione ferroviaria con destinazione urbanistica invariata (commerciale);
6. Fabbricato attualmente occupato dalla scuola Montecatini di via Piumati con destinazione d’uso “prevalentemente residenziale”, da alienarsi con la procedura prevista dall’art. 53, comma 6, D.Lgs. 163/2006;
7. Fabbricato sito in vicolo Fossaretto, costituito da una palazzina con 6 boxes pertinenziali, della superficie complessiva di circa mq 1300 (di cui circa mq 330 al piano interrato e circa mq 190 di boxes), con destinazione urbanistica “prevalentemente residenziale”;
8. Fabbricato di via Vittorio Emanuele n° 202 (ex uffici STIPEL e liceo classico), attualmente inutilizzato, con destinazione d’uso “prevalentemente residenziale”, da alienarsi con la procedura prevista dall’art. 53, comma 6, D.Lgs. 163/2006.

**2.** Si da atto che ad avvenuta conclusione della procedura di “Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare – L. n° 133/2008”, così come recepita dalla Regione Piemonte con l’art. 16 bis della LR 56/77 (L.R. 18 del 03/08/2010), per il presente PRGC gli immobili avranno la seguente destinazione d’uso:

1. Fabbricato di strada Montepulciano	: FE/b;
2. Fabbricato "della Venaria" in Largo Europa	: T3;
3.- Fabbricati di via Barbacana	: S3;
4.- Fabbricato in località "Bandito"	: T5/p;
5.- Fabbricato "Chiosco"	: BC;
6. Fabbricato di via Piumati	: T5/p;
7. Fabbricato sito in vicolo Fossaretto	: T3 subordinato a PdR;
8. Fabbricato di via Vittorio Emanuele n° 202	: S2.

**3.** Premesso che:

- A. i fabbricati elencati ai punti 1, 5, 7, 8 del primo comma risultano liberi o comunque estranei alla erogazione di servizi o di funzioni di interesse pubblico;
- B. mentre i fabbricati elencati ai punti 2, 3, 4, 6 risultano al momento occupati e contribuiscono strutturalmente all' erogazione di servizi di interesse pubblico, il PRGC, nel pieno rispetto degli indirizzi assunti dall'Amministrazione comunale con l'approvazione delle delibere richiamate al primo comma, provvede come segue:
  - A. (rif. p.ti 1, 5, 7, 8, 1° comma): alla presa d'atto delle nuove previsioni urbanistiche, anche a livello cartografico, attribuendo la seguente classificazione:
 

1. Fabbricato di strada Montepulciano	: Zona FE/b n°538;
5.- Fabbricato "Chiosco"	: Zona BC n°135;
7. Fabbricato sito in vicolo Fossaretto	: Zona T3 n°2312;
8. Fabbricato di via Vittorio Emanuele n° 202	: Zona S2 n°93.
  - B. (rif. p.ti 2, 3, 4, 6, 1° comma): alla presa d'atto delle nuove previsioni urbanistiche indicate al comma 2, quale previsione differita e condizionata alla realizzazione di altri edifici in grado di assicurare la continuità del servizio pubblico ad oggi svolto negli stessi. Di conseguenza, ed in via transitoria, i sottolocati immobili sono stati indicati in cartografia di progetto con la seguente classificazione:
 

2. Fabbricato "della Venaria" in Largo Europa	: Zona SE/a n°508;
3.- Fabbricato di via Barbacana	: Zona SE/a n°82, SE/a n°44;
4.- Fabbricato in località "Bandito"	: Zona SE/a n°518;
6. Fabbricato di via Piumati	: Zona SE/a n°510.

**4.** Per i fabbricati elencati alla lettera B, comma 3, l'ammissibilità delle destinazioni d'uso definitive, attribuite ai singoli immobili a conclusione della procedura di cui all'art. 16 bis della L.R. 56/77, come riassunte al precedente comma 2, è garantita dalla programmazione del PRGC così riassumibile:

- le aree urbanistiche SE/a n° 508 SE/a n°82, SE/a n°518, SE/a n°510 di cui ai punti (rif. p.ti 2, 3, 4, 6) per complessivi mq 10.680, pur individuate graficamente nelle tavole di progetto come aree a servizi, non sono computate per il soddisfacimento degli standard per servizi scolastici (rif. Cap. 5.2, elab P1.2 "Relazione Illustrativa sul progetto");
- il soddisfacimento quantitativo degli standard minimi di legge è soddisfatto tenuto conto delle aree esistenti e confermate, nonché dalle nuove previsioni, con particolare riferimento alle aree a servizi SP/a n° 453, SP/a previsti nei SUE T5-ni n°2066 e T5-ni n°2024, che potranno successivamente essere rilocate e/o accorpate in relazione alle effettive esigenze.

## Art. 67 Deroghe

**1.** Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite di 15 mq o 50 mc, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti e società istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con semplice permesso di costruire, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati del Piano, per ciò che riguarda la capacità edificabile, il rapporto di copertura e le distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le

parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli di cui al Titolo VII delle presenti Norme e dalla fascia di rispetto cimiteriale. Il progetto di tali impianti dovrà essere preventivamente verificato rispetto alla realtà ambientale ed alle funzioni proprie dell'area in cui si collocano al fine di salvaguardarne entrambe le condizioni; la presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.

**2.** Nelle parti del territorio classificate S ed F, ed in tutte le altre zone urbanistiche se in presenza di edifici pubblici e di pubblico interesse realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati di Piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'art 14 del DPR 380/2001 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica.

**3.** Si richiamano le prescrizioni ed i limiti di applicazione contenuti nel vigente R.E. comunale.

**COMUNE DI BRA**

**PROVINCIA DI CUNEO**

Legge Regione Piemonte del 5/12/1997 n. 56

**Nuovo Piano Regolatore Generale  
Progetto Definitivo**

**ALLEGATO ALL'ART. 61: Prescrizioni idrauliche ed in particolare per le aree urbanistiche n° 783, 1008, 1426, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435.**

**Allegato all'Art. 61 Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione.**

Il PRG stabilisce, in esecuzione della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i., le seguenti misure di compatibilità idraulica per ogni area interessata<sup>21</sup>:

- 1) Villa Moffa;
- 2) Parco polifunzionale per attività economiche e servizi (ex area "La Rotonda");
- 3) Piazza Arpino;
- 4a) Ospedale Santo Spirito;
- 4b) Poliambulatorio di Via Goito;
- 5) Area di riqualificazione urbana di via Piumati;
- 6) Area RFI di Via Trento e Trieste.

1) Villa Moffa**PRESCRIZIONI IDRAULICHE:**

l'area in oggetto non è coinvolta dalle dinamiche di esondazione dell'idrografia principale presa in esame. L'ubicazione dell'area, però, suggerisce l'adozione di tutti gli accorgimenti di ingegneria classica e naturalistica finalizzati alla regimazione delle acque di scorrimento superficiale provenienti dai versanti scoscesi del Terrapini.

2) Parco polifunzionale per attività economiche e servizi (ex area "La Rotonda")**PRESCRIZIONI IDRAULICHE:**

l'area in oggetto è coinvolta dalle dinamiche di esondazione dell'idrografia principale presa in esame. Relativamente al Naviglio di Bra, si è potuto appurare che le acque esondate dal Naviglio tendono a raggiungere i punti più deppressi del piano campagna, individuati in corrispondenza del rilevato della tangenziale, scorrendo sull'intera campagna con livelli medi inferiori ai 10 cm e velocità medie dell'ordine dei 20 cm/s. Le profondità massime dipendono dalla morfologia del piano campagna, ma, in media, sono da escludere profondità superiori, localmente, ai 30 -40 cm.

Per il tratto compreso tra Corso Monviso e la linea ferroviaria valgono le seguenti prescrizioni. Nella sezione 25, corrispondente al ponticello di Corso Monviso, il livello dell'acqua raggiunge quota 277.8 a monte e quindi rimane inferiore al piano strada, che è a quota 278.27, ed inferiore alla quota degli arginelli. Il deflusso avviene in ogni caso a sezione piena. Teoricamente non dovrebbe verificarsi alcuna esondazione, tuttavia si rileva che il piano campagna circostante è 30 – 40 cm

---

<sup>21</sup> La numerazione delle aree è riferita alla sequenza delle medesime come illustrate nella Relazione urbanistica e come riportata nelle Schede d'area allegate alle presenti NTA.

inferiore al pelo acqua. Ai fini dell'edificabilità delle aree circostanti è quindi necessario che il piano terra sia sopraelevato di almeno 50 cm rispetto al piano campagna. Quanto sopra deve essere specificato perché non vi è garanzia sulla continuità e consistenza degli arginelli in terra.

Nella sezione 24 (passerella privata) il piano campagna risulta già attualmente di circa 10 cm più alto del pelo acqua.

Una situazione più delicata si ha in corrispondenza del ponte di Via Piumati (sez. 23), dove il livello dell'acqua a monte del ponte (277.10) risulta 20 – 30 cm più alto del piano campagna rilevato, mentre, a valle del ponte, il pelo acqua coincide circa con la quota del piano campagna. I tiranti idrici sono comunque limitati, ma non si può escludere la possibilità di allagamenti nelle circostanti zone edificate.

Anche in questo caso una sopraelevazione del piano terra dei futuri fabbricati a quota + 0,5 m sul piano campagna risulta sufficiente per mettere in sicurezza i fabbricati stessi.

Nella sezione numero 22 del ponte di Via Tetti Arlorio, il pelo acqua coincide con il piano campagna.

Per l'eventuale edificazione nella zona depressa in sponda sinistra del Naviglio, a monte di Via Tetti Arlorio, sarà necessario rialzare il piano campagna fino a quote non inferiori a 277 m s.m.

Per quanto riguarda la sezione del ponte ferroviario si osserva che il pelo acqua risulta contenuto dagli arginelli, ma il piano campagna in destra e sinistra orografica risulta inferiore al livello di piena. In particolare, in sponda sinistra, il piano campagna rilevato è a quota 275.6, mentre il pelo acqua è a quota 276.7. Anche in questo caso, per l'edificabilità dell'area risulta necessario rialzare il piano campagna ad una quota non inferiore a quella del pelo acqua massimo nel Naviglio oppure, in alternativa, garantire la tenuta degli arginelli.

Per gli eventuali futuri insediamenti urbani si ritiene debbano essere fatte le seguenti raccomandazioni, valevoli anche nel tratto di Naviglio a valle della ferrovia :

- realizzare i fabbricati con piano terra a quota sopraelevata sul piano campagna attuale;
- escludere la realizzazione di locali interrati privi di specifici accorgimenti che escludano l'immissione di acque scorrenti al livello del piano campagna;
- garantire nelle aree ampie zone che consentano il libero deflusso verso valle delle acque eventualmente esondate dal Naviglio;
- ristrutturare la rete dei colatori irrigui esistente in modo da smaltire efficacemente anche le acque meteoriche dei nuovi insediamenti.

Si ritiene, infine, opportuno raccomandare che i progetti per l'edificazione di nuove aree all'interno delle aree esondabili siano accompagnati da uno studio idraulico dettagliato che accerti:

- la situazione locale della rete idrografica (canale principale, canali adacquatori, colatori, paratoie ecc.);
- gli attuali punti di scolo;
- l'esistenza di aree depresse prive di naturali scoli;
- la quota di sicurezza, a fronte delle acque di esondazione, a cui fissare il piano delle nuove infrastrutture viarie;
- le vie di deflusso delle acque sondate;
- le portate meteoriche generate dalle nuove aree e le relative modalità di smaltimento;
- la compatibilità delle suddette modalità di smaltimento con la rete idrografica esistente oppure la progettazione di diversi sistemi di smaltimento;

Qualora si volessero eliminare le restrizioni di cui sopra e/o semplificare gli studi puntuali di tipo idraulico, occorrerebbe ristrutturare il Naviglio dotandolo di manufatti idraulici efficienti alla regolazione delle portate fluenti e, soprattutto, realizzando un nuovo canale scolmatore a valle della ferrovia.

Sarebbero da prevedersi:

- la realizzazione di un nuovo manufatto di controllo delle portate, dotato di paratoie automatiche, nel nodo da cui si diparte lo Scaricatore Prarassi;
- un'adeguata risagomatura dell'alveo del Prarassi-Caudano in modo da renderlo idoneo a con- vogliare buona parte della portata di piena del Naviglio. Così facendo si potrebbe rendere disponibile il tratto Urbano del Naviglio a ricevere le portate impulsive provenienti dalla collina;
- la realizzazione di un nuovo canale scolmatore a valle della ferrovia BraCuneo con il quale:
  - a)garantire al Naviglio una capacità d'alveo sufficiente a smaltire le immissioni puntuali di ac- quapiovana provenienti dai versanti urbanizzati in destra orografica;
  - b) servire la futura area di insediamento urbano individuata dal P.R.G.C. tra la ferrovia per Cu- neo e Strada Falchetto;
  - c)garantire, nella suddetta area, un efficiente sistema di drenaggio delle acque, dal momento che tale superficie risulta chiusa dalla linea ferroviaria per Cuneo a sud, dalla nuova tangen- ziale a ovest e dalla sede stradale di Strada Falchetto a nord.

### 3) Piazza Arpino

#### PRESCRIZIONI IDRAULICHE:

l'area in oggetto non è coinvolta dalle dinamiche di esondazione dell'idrografia principale presa in esame. Restano valide le seguenti indicazioni di corretta progettazione idraulica.

In merito alla rete fognaria di smaltimento delle acque meteoriche del centro urbano si potrebbe prevedere un collettore scolmatore delle acque meteoriche destinato a deviare, prima di via Vittorio Emanuele, una parte significativa delle portate di pioggia. Il collettore potrebbe essere posato lungo via Barbacana – Corso Garibaldi e dovrebbe scaricare verso il rivo Buira , (previa realizzazione del rifacimento completo del fosso lato strada, con adeguamento della sezione corrente e dei tratti in- cubati e realizzazione ex novo di un efficiente fossato in grado di scaricare le acque raccolte a lato della strada a valle della sezione)

Inoltre, per limitare i rischi di allagamento dei locali interrati e seminterrati, dovrebbero essere realizzati dai privati, in base a linee guida predisposte dagli organi tecnici del Comune, i seguenti interventi aventi titolo di esempio:

- la messa in opera di valvole di non ritorno sulle tubazioni di scarico che mettano in comunicazio- ne i piani interrati o seminterrati con la fognatura comunale;
- la predisposizione di soglie di altezza opportuna (dell'ordine di 20 cm) che separino la sede stra- dale dalle rampe di accesso ai garages interrati o seminterrati;

In merito alle prescrizioni di carattere generale per gli insediamenti di futura realizzazione, è bene che le portate ed i volumi di pioggia inviati alla fognatura siano limitati all'origine. E' infatti possi- bile, con accorgimenti non particolarmente onerosi, limitare la portata che ogni nuovo lotto fabbri- cato scarica in fognatura. Si considerino a tal proposito le seguenti osservazioni:

- le acque che interessano le aree verdi si devono infiltrare nel sottosuolo (perciò occorre progettare le aree verdi in modo che ciò possa avvenire);
- le acque di pioggia che interessano i tetti devono (preferibilmente) essere accumulate per l'irrigazione e / o smaltite nel sottosuolo;
- le aree destinate a parcheggio devono preferibilmente essere pavimentate con pavimentazioni permeabili; le acque di scolo dei parcheggi vanno inviate in fognatura dopo (preferibilmente) trat- tamento di disoleatura / sedimentazione in vasche di prima pioggia;
- le acque dei piazzali destinati ad attività industriali devono essere scaricate in fognatura dopo trat- tamento delle acque di prima pioggia; si noti che il trattamento delle acque di prima pioggia elimi- na – di per sé – , dal volume di pioggia che provoca la “piena” dei collettori, un volume di 50 m<sup>3</sup>/ha.In ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche nella falda superficiale è di grande van- taggio in tutti i casi in cui sia tecnicamente possibile, senza incorrere nel rischio di inquinamento della falda.

#### 4) Ospedale Santo Spirito e Poliambulatorio di Via Goito

##### **PRESCRIZIONI IDRAULICHE:**

l'area in oggetto non è coinvolta dalle dinamiche di esondazione dell'idrografia principale presa in esame. Restano valide le seguenti indicazioni di corretta progettazione idraulica.

In merito alla rete fognaria di smaltimento delle acque meteoriche del centro urbano si potrebbe prevedere un collettore scolmatore delle acque meteoriche destinato a deviare, prima di via Vittorio Emanuele, una parte significativa delle portate di pioggia. Il collettore potrebbe essere posato lungo via Barbacana – Corso Garibaldi e dovrebbe scaricare verso il rivo Buira , (previa realizzazione del rifacimento completo del fosso lato strada, con adeguamento della sezione corrente e dei tratti incubati e realizzazione ex novo di un efficiente fossato in grado di scaricare le acque raccolte a lato della strada a valle della sezione)

Inoltre, per limitare i rischi di allagamento dei locali interrati e seminterrati, dovrebbero essere realizzati dai privati, in base a linee guida predisposte dagli organi tecnici del Comune, i seguenti interventi aventi titolo di esempio:

- la messa in opera di valvole di non ritorno sulle tubazioni di scarico che mettano in comunicazione i piani interrati o seminterrati con la fognatura comunale;

- la predisposizione di soglie di altezza opportuna (dell'ordine di 20 cm) che separino la sede stradale dalle rampe di accesso ai garages interrati o seminterrati;

In merito alle prescrizioni di carattere generale per gli insediamenti di futura realizzazione, è bene che le portate ed i volumi di pioggia inviati alla fognatura siano limitati all'origine. E' infatti possibile, con accorgimenti non particolarmente onerosi, limitare la portata che ogni nuovo lotto fabbricato scarica in fognatura. Si considerino a tal proposito le seguenti osservazioni:

- le acque che interessano le aree verdi si devono infiltrare nel sottosuolo (perciò occorre progettare le aree verdi in modo che ciò possa avvenire);

- le acque di pioggia che interessano i tetti devono (preferibilmente) essere accumulate per l'irrigazione e / o smaltite nel sottosuolo;

- le aree destinate a parcheggio devono preferibilmente essere pavimentate con pavimentazioni permeabili; le acque di scolo dei parcheggi vanno inviate in fognatura dopo (preferibilmente) trattamento di disoleatura / sedimentazione in vasche di prima pioggia;

- le acque dei piazzali destinati ad attività industriali devono essere scaricate in fognatura dopo trattamento delle acque di prima pioggia; si noti che il trattamento delle acque di prima pioggia elimina – di per sé – , dal volume di pioggia che provoca la “piena” dei collettori, un volume di 50 m<sup>3</sup>/ha. In ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche nella falda superficiale è di grande vantaggio in tutti i casi in cui sia tecnicamente possibile, senza incorrere nel rischio di inquinamento della falda.

#### 5) Area di riqualificazione urbana di via Piumati

##### **PRESCRIZIONI IDRAULICHE:**

l'area in oggetto non è coinvolta dalle dinamiche di esondazione dell'idrografia principale presa in esame. Restano valide le seguenti indicazioni di corretta progettazione idraulica.

In merito alla rete fognaria di smaltimento delle acque meteoriche del centro urbano si potrebbe prevedere un collettore scolmatore delle acque meteoriche destinato a deviare, prima di via Vittorio Emanuele, una parte significativa delle portate di pioggia. Il collettore potrebbe essere posato lungo via Barbacana – Corso Garibaldi e dovrebbe scaricare verso il rivo Buira , (previa realizzazione del rifacimento completo del fosso lato strada, con adeguamento della sezione corrente e dei tratti incubati e realizzazione ex novo di un efficiente fossato in grado di scaricare le acque raccolte a lato della strada a valle della sezione)

Inoltre, per limitare i rischi di allagamento dei locali interrati e seminterrati, dovrebbero essere realizzati dai privati, in base a linee guida predisposte dagli organi tecnici del Comune, i seguenti interventi aventi titolo di esempio:

- la messa in opera di valvole di non ritorno sulle tubazioni di scarico che mettano in comunicazione i piani interrati o seminterrati con la fognatura comunale;

- la predisposizione di soglie di altezza opportuna (dell'ordine di 20 cm) che separino la sede stradale dalle rampe di accesso ai garages interrati o seminterrati;

In merito alle prescrizioni di carattere generale per gli insediamenti di futura realizzazione, è bene che le portate ed i volumi di pioggia inviati alla fognatura siano limitati all'origine. E' infatti possibile, con accorgimenti non particolarmente onerosi, limitare la portata che ogni nuovo lotto fabbricato scarica in fognatura. Si considerino a tal proposito le seguenti osservazioni:

- le acque che interessano le aree verdi si devono infiltrare nel sottosuolo (perciò occorre progettare le aree verdi in modo che ciò possa avvenire);

- le acque di pioggia che interessano i tetti devono (preferibilmente) essere accumulate per l'irrigazione e / o smaltite nel sottosuolo;

- le aree destinate a parcheggio devono preferibilmente essere pavimentate con pavimentazioni permeabili; le acque di scolo dei parcheggi vanno inviate in fognatura dopo (preferibilmente) trattamento di disoleatura / sedimentazione in vasche di prima pioggia;

- le acque dei piazzali destinati ad attività industriali devono essere scaricate in fognatura dopo trattamento delle acque di prima pioggia; si noti che il trattamento delle acque di prima pioggia elimina – di per sé – , dal volume di pioggia che provoca la “piena” dei collettori, un volume di 50 m<sup>3</sup>/ha. In ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche nella falda superficiale è di grande vantaggio in tutti i casi in cui sia tecnicamente possibile, senza incorrere nel rischio di inquinamento della falda.

## 6) Area RFI di Via Trento e Trieste

### PRESCRIZIONI IDRAULICHE:

l'area in oggetto non è coinvolta dalle dinamiche di esondazione dell'idrografia principale presa in esame. Restano valide le seguenti indicazioni di corretta progettazione idraulica.

In merito alla rete fognaria di smaltimento delle acque meteoriche del centro urbano si potrebbe prevedere un collettore scolmatore delle acque meteoriche destinato a deviare, prima di via Vittorio Emanuele, una parte significativa delle portate di pioggia. Il collettore potrebbe essere posato lungo via Barbacana – Corso Garibaldi e dovrebbe scaricare verso il rivo Buira , (previa realizzazione del rifacimento completo del fosso lato strada, con adeguamento della sezione corrente e dei tratti incubati e realizzazione ex novo di un efficiente fossato in grado di scaricare le acque raccolte a lato della strada a valle della sezione)

Inoltre, per limitare i rischi di allagamento dei locali interrati e seminterrati, dovrebbero essere realizzati dai privati, in base a linee guida predisposte dagli organi tecnici del Comune, i seguenti interventi aventi titolo di esempio:

- la messa in opera di valvole di non ritorno sulle tubazioni di scarico che mettano in comunicazione i piani interrati o seminterrati con la fognatura comunale;

- la predisposizione di soglie di altezza opportuna (dell'ordine di 20 cm) che separino la sede stradale dalle rampe di accesso ai garages interrati o seminterrati;

In merito alle prescrizioni di carattere generale per gli insediamenti di futura realizzazione, è bene che le portate ed i volumi di pioggia inviati alla fognatura siano limitati all'origine. E' infatti possibile, con accorgimenti non particolarmente onerosi, limitare la portata che ogni nuovo lotto fabbricato scarica in fognatura. Si considerino a tal proposito le seguenti osservazioni:

- le acque che interessano le aree verdi si devono infiltrare nel sottosuolo (perciò occorre progettare le aree verdi in modo che ciò possa avvenire);

- le acque di pioggia che interessano i tetti devono (preferibilmente) essere accumulate per

l’irrigazione e / o smaltite nel sottosuolo;

-le aree destinate a parcheggio devono preferibilmente essere pavimentate con pavimentazioni permeabili; le acque di scolo dei parcheggi vanno inviate in fognatura dopo (preferibilmente) trattamento di disoleatura / sedimentazione in vasche di prima pioggia;

-le acque dei piazzali destinati ad attività industriali devono essere scaricate in fognatura dopo trattamento delle acque di prima pioggia; si noti che il trattamento delle acque di prima pioggia elimina – di per sé – , dal volume di pioggia che provoca la “piena” dei collettori, un volume di 50 m<sup>3</sup>/ha. In ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche nella falda superficiale è di grande vantaggio in tutti i casi in cui sia tecnicamente possibile, senza incorrere nel rischio di inquinamento della falda.