

**COMUNE DI
LOMBARDORE**



PROVINCIA DI TORINO

REVISIONE DEL PRGC

APPROVATA

CON D.G.R. n° 55-6107 del 12/07/2013

ESTENSORE: Gian Carlo Paglia
con Maria Luisa Paglia
Valeria Santoro
Luca Frasca
Gianguido Oggeri Breda

STUDIO PAGLIA ASSOCIATI
pianificazione e consulenza urbanistica



Via per Cucegliò, 5
10011 Agliè (TO)
t. 0124 330136
f. 0124 429427
studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

STUDI SPECIALISTICI

GEOLOGIA: Carlo Dellarole

GEOLOGIA 88

Via Roma, 7 - 10081 Castellamonte (TO)
t. 0124 513359
dellarolecarlo@alice.it

ACUSTICA: Marco Gamarra

STUDIO MRG

Via M.A. Vibò, 68 - 10147 Torino
t. 011 19712838 f. 1782226355
m.gamarra@studiomrg.it



AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO A CURA DEL COMUNE (APRILE 2006)

ELABORATO

E

NORME DI ATTUAZIONE

L'URBANISTA
Gian Carlo Paglia

IL SINDACO
Piero Mussetta

IL SEGRETARIO
Stefania Ventullo

**IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO**
Luciana Mellano

nota redazionale

Nel presente testo sono riportate in **rosso** le parole introdotte e in ~~blu~~ ~~barrate~~ quelle stralciate con modifiche “ex-officio” introdotte dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del PRG, avvenuta con DGR n. 55-6107 del 12/07/2013 .

indice

titolo I		
norme generali		7
art		
1	contenuti e finalità della revisione generale	9
art		
2	elaborati della revisione	11
art		
3	modalità di attuazione del PRG	13
art		
4	condizioni per il rilascio del permesso di costruire	16
art		
5	contributi di costruzione: corresponsione e scomputo	18
art		
6	destinazioni d'uso	19
art		
7	parametri edilizi e urbanistici: definizioni	22
art		
8	applicazione degli indici urbanistici	24
art		
9	capacità insediativa	26
art		
10	parcheggi privati	27
art		
11	distanze tra i fabbricati	29
art		
12	distanze dai confini	31
art		
13	vincoli	32
art		
14	prescrizioni idraulico-geologiche	41
art		
15	interventi edilizi	47
art		
16	strutture edilizie pertinenziali	58
art		
17	depositi di materiali all'aperto e serbatoi	62

art		
18	stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	63
art		
19	deroghe	64
art		
20	norme in contrasto e norme transitorie	65
titolo II		
norme per il centro storico		67
art		
21	delimitazioni	69
art		
22	simbologia	71
art		
23	tipo di intervento	72
art		
24	progetto	77
art		
25	criteri guida di intervento	81
art		
26	modalità di intervento	84
titolo III		
norme specifiche di area		87
art		
27	NR nucleo rurale	89
art		
28	RR aree residenziali da recuperare	93
art		
29	RE aree residenziali esaurite	96
art		
30	RI aree residenziali di riordino e integrazione	99
art		
31	RA aree residenziali isolate	102
art		
32	RC aree residenziali di completamento	104
art		
33	RN aree residenziali di nuovo impianto	108
art		
34	TA aree per attrezzature turistiche di carattere ambientale	111

art		
35	PE aree per impianti produttivi esistenti confermati	117
art		
36	PR aree per attività produttive di riordino e completamento	120
art		
37	PI insediamenti produttivi in ambiti impropri	123
art		
38	PN aree produttive di nuovo impianto	126
art		
39	VP aree a verde privato	129
art		
40	VA aree verdi di pertinenza ambientale delle zone urbane	131
art		
41	AA aree agricole di cornice ambientale	133
art		
42	AF aree di pertinenza fluviale	135
art		
43	AN aree agricole normali	137
art		
44	SS aree per servizi pubblici	141
art		
45	SG aree per servizi di interesse generale	142
art		
46	sedimi per viabilità pubblica	145

titolo IV

disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa **147**

art		
47	riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	149
art		
48	classificazione commerciale del Comune	150
art		
49	strutture distributive	151
art		
50	zone di insediamento commerciale	152
art		
51	compatibilità territoriale dello sviluppo	153
art		
52	attuazione della destinazione commerciale	154
art		
53	abilitazione di attività commerciali	155

art		
54	fabbisogno di parcheggi e standard	156
art		
55	misure di tutela dei beni culturali e ambientali	157
art		
56	verifiche di impatto sulla viabilità	158
art		
57	verifiche di compatibilità ambientale	159
art		
58	condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali	160
art		
59	incompatibilità	161
titolo V		
<u>norme paesaggistico – ambientali</u>		163
art		
60	controllo dei livelli di impermeabilità del suolo	165
art		
61	risparmio e approvvigionamento idrico	166
art		
62	risparmio e approvvigionamento energetico	167
art		
63	contenimento delle forme di inquinamento luminoso	168
art		
64	contenimento delle forme di inquinamento acustico	169
art		
65	isole ecologiche, gestione e smaltimento dei rifiuti	170
art		
66	interventi di mitigazione visiva	172
art		
67	consolidamento dei corridoi ecologici e potenziamento dei valori ecotonali	173
art		
68	contenimento degli impatti derivanti dalle attività agricolo - pastorali	174
art		
69	mitigazione dei livelli di frammentazione del territorio indotti dalle opere di infrastrutturazione viaria	175

titolo VI		
<u>disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande</u>		177
art		
70	riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	179
art		
71	superficie di somministrazione	180
art		
72	realità minori a rischio desertificazione	181
art		
73	zone di insediamento delle attività di somministrazione	182
art		
74	compatibilità urbanistica	183
art		
75	fabbisogno di posti a parcheggio	184
art		
76	monetizzazione degli standard a parcheggio	186
art		
77	verifiche di impatto sulla viabilità	187
art		
78	regolamentazione degli aspetti territoriali, ambientali, paesaggistici e progettuali	188

TITOLO I

NORME GENERALI

nota

*In ciascun comma sono evidenziate in **neretto** le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è solo un espediente per agevolare la consultazione dell'articolato normativo e la ricerca degli argomenti, ma non attribuisce nessuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate.*

art. 1**CONTENUTI E FINALITÀ DELLA REVISIONE GENERALE****1**

Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2

La presente Variante mantiene la sua **efficacia**, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3

Le principali **finalità** poste a fondamento della presente Variante sono le seguenti:

- a) **mantenere, nel nucleo storico del capoluogo, il livello di riqualificazione** raggiunto con l'applicazione del PRGC vigente, con particolare attenzione ai valori dell'impianto urbano originario e dei caratteri tipologici documentari, sia attraverso l'ulteriore conservazione e recupero degli edifici e degli spazi che hanno mantenuto sostanzialmente integri i caratteri originari, sia con interventi di sistematica ricomposizione degli organismi edilizi che nel tempo hanno subito irreversibili alterazioni tipologiche e compositive;
- b) **fondare il nuovo progetto urbanistico su una completa analisi del territorio comunale**, delle sue componenti morfologiche, idrauliche, ambientali e paesaggistiche, che consenta di stabilire, a monte delle scelte insediative, le effettive propensioni e vocazionalità dei vari ambiti che lo compongono, ai fini di una piena sostenibilità ambientale delle previsioni di variante; utilizzando a tale scopo un metodo analitico-valutativo misurabile e traducibile in documenti anche grafici, dotati di esaustività di indagine, di rilevanza oggettiva e di minima interpretabilità;
- c) **incentivare il riuso del patrimonio edilizio**, definendo tipi d'intervento e destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto in cui sono ubicati, anche attraverso l'elaborazione di contenuti progettuali e normativi particolareggiati, riferiti a specifiche situazioni;
- d) **riordinare e completare le aree di recente formazione**, con particolare riguardo agli ambiti di Via Vauda e del Poligono, mirando a compattare gli insediamenti e le loro aree marginali, a dotarli di adeguate aree per spazi pubblici e a rivitalizzarli con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
- e) **promuovere la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli d'origine**, consentendo la realizzazione di ulteriori unità abitative all'interno degli ambiti insediativi esistenti, ove possibile in relazione alla presenza di lotti liberi interstiziali o in caso di densità edilizie non completamente utilizzate, anche al fine di contenere il consumo del suolo extraurbano;
- f) **prevedere nuove opportunità insediative per la residenzialità stanziale e turistica**, stabilendo precise direttrici di sviluppo in base alla vocazionalità insediativa ed ambientale analizzata per le varie parti del territorio e privilegiando le localizzazioni limitrofe agli abitati esistenti, anche al fine di compattare gli ambiti costruiti, adeguando nel contempo le dotazioni di viabilità e parcheggi pubblici da realizzarsi progressivamente insieme agli

- interventi edificatori;
- g) **agevolare la realizzazione di attrezzature pubbliche e aree per servizi** di particolare rilevanza assegnando loro una potenzialità edificatoria trasferibile attraverso meccanismi perequativi di facile applicazione;
 - h) **effettuare misurati adeguamenti della viabilità locale** di contenuta entità e di basso impatto ambientale, ma tali da risultare strategici per il miglioramento dell'accessibilità ai tessuti edilizi esistenti, con particolare riferimento al centro storico ed alla zona di espansione di Via Vauda;
 - i) **perseguire un elevato livello di qualità ambientale** per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, non solo per gli interventi eseguiti nel centro storico, ma anche con particolare riguardo per le zone industriali esistenti ed in progetto, per le aree e strutture ricettive e di interesse turistico e, in genere, per tutti gli ambiti sottoposti a conservazione o riqualificazione, nel territorio agricolo e collinare;
 - j) **incrementare** (sia per il comparto produttivo che per quello residenziale) il ricorso a tecniche costruttive di bioedilizia, l'utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili, la predisposizione di misure di tutela degli equilibri idrogeologici e di risparmio e recupero idrico;
 - k) **individuare misure di mitigazione** dei principali elementi di vulnerabilità riconosciuti per l'area della Riserva Naturale, con particolare riferimento alle tecniche colturali da utilizzare nelle aree agricole limitrofe al Parco e al contenimento dei fattori di disturbo acustico;
 - l) **prevedere consistenti operazioni di piantumazione** in relazione agli interventi di maggior rilievo, indirizzando la loro localizzazione alla compattazione e all'estensione delle aree boscate esistenti (con particolare riferimento alle fasce boscate di cornice dei principali corsi d'acqua), consolidando il loro ruolo di corridoi ecologici e i valori di biodiversità del territorio;
 - m) **sostenere e rilanciare l'economia turistica locale**, anche in relazione alla fruibilità pubblica del parco della Vauda, mediante il potenziamento delle attrattive già operanti e la creazione di nuove opportunità di elevata qualità e compatibilità ambientale; promuovendo attività ricettive e iniziative per la fruizione turistica del territorio, ferma restando l'attenzione a tutelare, recuperare e valorizzarne le risorse ambientali, con particolare riguardo ai territori del parco, alle sponde fluviali, alle pendici collinari e alle zone boscate;
 - n) **minimizzare l'impatto ambientale dell'autodromo**, attraverso l'incentivazione di interventi strutturali e sistematici per il contenimento dei disturbi acustici, da attuarsi anche nelle more del suo completo riutilizzo per destinazioni turistiche compatibili con il quadro ambientale.
 - o) **recepire e normare le fasce fluviali del Malone** introdotte dalla Variante al PSFF del PAI, con particolare riguardo alla fascia C, la cui regolamentazione compete allo strumento urbanistico comunale.

4

Le presenti NdA costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto ad esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al comma precedente e quelle enunciate per ogni area normativa, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione della strumentazione urbanistica comunale.

5

Si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)** che, nell'ambito della loro competenza dispositiva specifica, prevalgono su eventuali prescrizioni contrastanti contenute nelle norme concorrenti del PRGC.

art. 2

ELABORATI DELLA REVISIONE

1

La presente Variante di revisione modifica e rielabora completamente, nei contenuti e nella veste grafica, tutti gli elaborati del vigente PRGC, fatte salve le disposizioni di cui al successivo Titolo II, relative al Centro Storico, che recuperano per intero la dettagliata regolamentazione del Piano previgente.

2

L'elenco dei documenti costituenti la presente Variante è il seguente:

A.0 Rapporto Ambientale ai sensi della DGR n. 12-8931 del 9 giugno 2008

A.1 Relazione illustrativa dello stato di fatto

A.2 Relazione illustrativa del progetto di PRGC

B Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli forestali ed estrattivi (sc. 1:10.000)

C Elaborati acustici

D. Elaborati di progetto:

D.1 Planimetria sintetica di Piano (sc. 1:25.000)

D.2 Assetto generale del Piano (sc. 1:5.000)

D.3.1 Aree urbanizzate e urbanizzande – Capoluogo (sc. 1:2.000)

D.3.2 Aree urbanizzate e urbanizzande – Poligono (sc. 1:2.000)

D.4.1 Centro Storico: interventi edilizi ammessi (sc. 1:1.000)

D.4.2 Schede normative del Centro Storico

D.5 Carta dei vincoli ambientali (sc. 1:5.000)

D.6 Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi (sc. 1:5.000)

D.7 Zone di insediamento commerciale (sc. 1:2.000)

E. Norme di Attuazione

F. Scheda quantitativa dei dati urbani

G. Elaborati geologici:

Relazione Illustrativa

G.1 Carta della pericolosità lungo il reticolo idrografico delle fasce fluviali (sc. 1:10.000)

G.2 Carte delle opere idrauliche (sc. 1:10.000)

G.3 Carta di sintesi (sc. 1:10.000)

L.R. 56/77 e s.m.i. – Gruppo interdisciplinare ai sensi della D.G.R. 31-3749 del 06.08.2001.

Procedimento n. 55/19.10/2007 – aggiornamento carta di sintesi. Integrazioni

H. Elaborati idraulici:

H.1 Relazione Tecnico-Descrittiva

H.2 Disegno illustrativo aggiornato al 9/10/2010

Tra gli elaborati geologici facenti parte della Variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n.15-8135 del 30 12 2002, la Carta geomorfologica e dei dissesti (carta delle aree alluvionate e delle aree potenzialmente inondabili) rimane valida per quanto riguarda le rappresentazioni degli eventi alluvionali storici, mentre è superata dalla Carta della pericolosità lungo il reticolo idrografico e delle fasce fluviali per le indicazioni geomorfologiche e della pericolosità del dissesto.

3

In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

4

Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante di revisione del PRGC" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

art. 3**MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG**

1

Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- a) **modalità indiretta**: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
- b) **modalità diretta convenzionata**: attraverso permesso di costruire convenzionato (PCC) ex art. 49 comma 5 L.R. 56/77.
- c) **modalità diretta semplice**: attraverso semplice permesso di costruire, o denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.

2

Gli **strumenti urbanistici esecutivi** sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77 e i Programmi Integrati (PRIN) di cui alla L.R. 18/96.

3

Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, **definisce gli ambiti** entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

4

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da **assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi** o comunque ad attuazione convenzionata, senza che ciò costituisca variante al PRG. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere, oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici e viabilità in progetto, nello stesso settore urbano, pur se non strettamente contigue, ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

- a) alle "aree aggregate" sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
- b) la capacità edificatoria addizionale apportata in SUE dalle "aree aggregate" non può comunque superare il 50% di quella derivante dalle sole "aree edificabili"; le "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE ma sono prive di capacità edificatoria;
- c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per esse previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 7, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico;

5

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il

perimetro, anche suddividendolo in **sub-ambiti attuativi**, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento previsto dall'ultimo comma del presente articolo; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti (SUE o PCC).

6

In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77, può procedere con propria deliberazione alla **delimitazione di comparti** costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, anche al fine di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato.

7

Le **previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere di indirizzo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una diversa collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolare l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe, e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG, e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

8

Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di **limitate modifiche planimetriche**, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio dei permessi di costruire deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.

9

In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non siano cartograficamente individuate o quelle indicate siano insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la **monetizzazione** delle quote di servizi di interesse comunale, fino ad un massimo di mq 15 per abitante insediabile e comunque nel rispetto di più vincolanti disposizioni dettate dalle norme specifiche di area. Tale prassi è comunque demandata in via esclusiva all'iniziativa dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito di interventi convenzionati, a fronte di adeguate motivazioni di interesse pubblico, verificando preliminarmente che la funzionalità degli insediamenti esistenti e previsti non venga compromessa dalla decurtazione delle aree per servizi ad essi afferenti e individuando le aree che l'Amministrazione intende

acquistare e attrezzare con i proventi della monetizzazione.

10

Le aree per servizi da dismettere, assoggettare o monetizzare nell'ambito degli interventi convenzionati diretti o indiretti in aree RC e RN devono essere **dimensionate sulla base della capacità edificatoria massima** dell'area oggetto di intervento, a prescindere dalle quote edilizie effettivamente previste.

11

Le **modalità di acquisizione delle aree a servizi** vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato raggugliabile alla concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

12

Il ricorso a **permesso di costruire convenzionato**, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei richiedenti.

13

In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, **il Comune deve coordinare** gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente. Tale coordinamento deve essere formalizzato con un documento progettuale non avente valore di SUE, che viene redatto dal Comune, anche in recepimento di proposte avanzate dai titolari di almeno due terzi del valore catastale degli immobili interessati, e che costituisce parte integrante delle Deliberazioni consiliari di cui al comma 5 del presente articolo, come regolamentazione vincolante per l'elaborazione dei successivi SUE.

art. 4**CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE****1**

Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'agibilità può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire.

La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle NdA non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

2

Ai fini della applicazione del precedente comma 1, **si definiscono aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- d) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- e) spazi di sosta e di **parcheggio**;
- f) impianto pubblico di **distribuzione idrica** dimensionato come da progetto generale esistente o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di approvvigionamento idrico, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili all'acquedotto pubblico;
- g) impianto pubblico di **fognatura** dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a m 100,00;
- h) impianto di **illuminazione** pubblica per il sistema viario.

3

Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, **gli immobili oggetto di permesso** di nuova costruzione devono in ogni caso avere adeguato accesso al sistema viario secondo i criteri di cui al comma 4 seguente, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) del comma precedente. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso o alla denuncia di inizio attività.

4

Per "**adeguato accesso**", ai sensi del comma 3 precedente, si intende il collegamento diretto alle strade veicolari pubbliche. Il collegamento tra la viabilità pubblica e il cancello di ingresso all'ambito pertinenziale dei costruendi edifici deve essere assicurato da strade private dimensionate e attrezzate secondo i disposti dell'art. 57 del REC, realizzabili anche su aree a classificazione urbanistica diversa da quella di edificazione.

5

Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa

descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

6

I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici, sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso con atto trascritto nei registri immobiliari o anche in forma di scrittura privata, da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti.

art. 5**CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO****1**

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del DPR 380/01, il permesso di costruire è subordinato alla **corresponsione di un contributo** commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2

L'**entità dei contributi** di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 16, 17 e 19 del DPR 380/01.

3

In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria **non può essere inferiore** al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o in attuazione di SUE.

4

Lo **scomputo degli oneri**, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:

- a) è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;
- b) deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezzario regionale scontato del 20%;
- c) è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all'art. 51 L.R. 56/77;

art. 6

DESTINAZIONI D'USO

1

Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1°, L.R. 56/77) il PRG fa riferimento alla catalogazione di cui al comma seguente, articolata in classi e sottoclassi. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** localizzative ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

2

2

■.1

Residenziale (r): comprendente le seguenti sottoclassi:

r1 gli usi abitativi propri e le attività compatibili, quali:

- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, ecc) con superficie utile lorda fino a mq 250, purché non determinino esalazioni moleste o insalubri e il superamento dei livelli acustici di zona;
- attività commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a mq 250;
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a mq 250;

r2 residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;

r3 residenza rurale;

r4 annessi pertinenziali e accessori alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini);

r5 residenza collettiva (convitti, comunità alloggio, soggiorni comunitari).

2

■.2

Produttiva (p): comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi afferenti (uffici, esposizioni, mense, spacci aziendali, strutture ricreative) che devono avere dimensioni commisurate a quelle dell'attività economica principale e legame funzionale esclusivo con la stessa. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:

p1 attività artigianali di servizio (cura non sanitaria della persona, manutenzione e riparazione, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, riparazione autoveicoli, trasporto merci e persone, ecc) senza limiti dimensionali;

p2 attività artigianali di produzione;

p3 attività industriali;

p4 attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;

p5 lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti agroalimentari);

p6 impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;

2

■.3

Commerciale (c): comprendente le attività di vendita così distinte in sottoclassi:

c1 esercizi commerciali al dettaglio (nei limiti previsti dalla Tabella della Compatibilità Territoriale dello Sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive contenuta nei “Criteri Commerciali” approvati e alla quale si rimanda), pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona;

c2 attività commerciali all’ingrosso.

2

■.4

Turistico-ricettiva (t): relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d’uso:

t1 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a mq 250;

t2 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 1000;

t3 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a mq 1000;

2

■.5

Ricreativa (l): relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura, lo sport e il tempo libero, con i servizi connessi.

2

■.6

Socio-assistenziale, ospedaliera (h): relativa alle strutture private, convenzionate o pubbliche per il ricovero e l’assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d’uso:

h1 tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);

h2 tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle semplicemente ambulatoriali);

2

■.7

Direzionale (d): relativa ad attività professionali, per il credito, l’assicurazione, l’istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d’uso, con i servizi connessi.

2

■.8

Agricola (a): comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell’ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

a1 coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relativi ambiti pertinenziali (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);

a2 coltivazione dei boschi;

a3 coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;

a4 allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;

a5 allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;

a6 allevamenti ittici;

a7 attività agrituristiche;

a8 conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;

2

■.9

Servizio pubblico (s): relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 ■.10

Servizio pubblico (f): relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o sovracomunale.

3

Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le **destinazioni d'uso** ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti di destinazione tra aree a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.

4

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere **sottoclassi di destinazione d'uso** diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

5

La **destinazione d'uso in atto** dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dall'autorizzazione, o dal permesso di costruire, o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

art. 7**PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI: DEFINIZIONI**

- a) **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**
Definita dall'art. 13 del REC.
- b) **Altezza della costruzione (H)**
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) **Numero dei piani della costruzione (Np)**
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) **Filo di fabbricazione**
Definito dall'art. 16 del REC.
- f) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- g) **Parete finestrata e parete non finestrata**
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione come definiti all'art.1, c. 2, lett. a), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci, portoni e porte privi di parti trasparenti e/o aperture non trasparenti di locali accessori e di servizio come definiti all'art.1, c. 2, lett. b) e c), L.R. 21/98, autorimesse e locali similari.
- h) **Superficie coperta della costruzione (Sc)**
Definita dall'art. 17 del REC.
- i) **Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**
Definita dall'art. 18 del REC.
- l) **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
Definita dall'art. 19 del REC.
- m) **Volume della costruzione (V)**
Definito dall'art. 20 del REC.
- n) **Superficie fondiaria (Sf)**
Definita dall'art. 21 del REC.
- o) **Superficie territoriale (St)**
Definita dall'art. 22 del REC.
- p) **Rapporto di copertura (Rc)**
Definito dall'art. 23 del REC.
- q) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
Definito dall'art. 24 del REC.
- r) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
Definito dall'art. 25 del REC.
- s) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**
Definito dall'art. 26 del REC.
- t) **Indice di densità edilizia territoriale (It)**
Definito dall'art. 27 del REC.
- u) **Lotto libero**
Mappale ineditato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da

un lotto già edificato, previa verifica delle condizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 8 delle presenti NdA.

v) **Ambito pertinenziale**

Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.

z) **Intervento edificatorio "una tantum"**

Realizzazione di quantità edilizie contingentate, per ampliamento o integrazione pertinenziale, attuabile, anche con più interventi successivi, fino alla concorrenza dei limiti quantitativi massimi stabiliti dalle NdA e applicabile alle consistenze immobiliari in atto alla data di adozione della presente Revisione di PRG.

art. 8**APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

1

Con SUE e permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).

2

Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).

3

L'applicabilità degli indici di edificabilità (**It** e **If**) o degli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) è disciplinata dalle norme di attuazione delle singole aree urbanistiche.

4

Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.

5

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

6

Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare **nuovi lotti edificabili**, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità e il rapporto di copertura previsti dalle presenti norme.

7

Il trasferimento di capacità edificatoria fra aree non contigue è ammesso solo nell'ambito di un **intervento convenzionato unitario** esteso a tutte le aree interessate dai trasferimenti. In ogni caso la capacità edificatoria trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 50% quella realizzabile sull'area beneficiaria del trasferimento, fatte salve diverse e specifiche prescrizioni relative all'applicazione di meccanismi perequativi. I trasferimenti di capacità edificatoria devono comunque avvenire nell'ambito di **destinazioni d'uso omogenee** e non possono in alcun modo modificare le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ammessi per l'area beneficiaria del trasferimento.

8

Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le **aree agricole**, come precisato nelle norme specifiche di zona.

9

Il Comune deve tenere un apposito **registro informatizzato** in cui vengono annotati i **trasferimenti di cubatura**. Sul medesimo registro, ai fini dell'applicazione dei commi 5 e 6 del presente articolo, devono essere inoltre riportati gli ambiti territoriali o fondiari che hanno unitariamente concorso a determinare la capacità edificatoria di ogni intervento edilizio.

art. 9**CAPACITÀ INSEDIATIVA**

1

Si definisce Capacità insediativa residenziale (CIR), propria di interventi edificatori, la **quantità di popolazione** al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.

2

Ai fini del **calcolo della Capacità insediativa** residenziale, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:

- a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione $V = 90 \text{ mc/ab}$
- b) Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori $V = 120 \text{ mc/ab}$

3

La CIR come determinata ai sensi del comma precedente, è posta a base del **calcolo del fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi**; quando le norme prevedono che venga soddisfatto anche il fabbisogno pregresso relativo a insediamenti residenziali esistenti, la capacità insediativa teorica degli edifici (e loro porzioni) non interessati da interventi di trasformazione edilizia è calcolata in ragione di 150 mc/ab.

art. 10**PARCHEGGI PRIVATI**

1

Nell'ambito degli interventi edilizi di nuova costruzione, recupero abitativo, ampliamento e cambio di destinazione d'uso eccedenti i 25 mq di Sul (o i 50 mq per le attività produttive), oltre che di ristrutturazione con aumento delle unità abitative, terziarie o produttive esistenti, devono essere sempre realizzati spazi di parcheggio privato sull'area fondiaria di pertinenza, sopra o sotto suolo, o all'interno di fabbricati, nel rispetto delle seguenti quantità minime:

- a) per la destinazione **residenziale**: 1 mq/10 mc di Volume, con un minimo di mq 15 per unità abitativa;
- b) per la destinazione **terziaria** (direzionale, commerciale o equivalente): 1 mq/2 mq di Sul;
- c) per la destinazione **produttiva**: 1 mq/5 mq di Sul.

2

Nelle aree di completamento e nuovo impianto è comunque obbligatorio che **almeno un posto auto** privato per ogni unità abitativa residenziale e per ogni mq 100 di Sul adibita ad altre destinazioni sia reperito in superficie **all'esterno degli edifici**, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità. Su tali parcheggi, limitatamente all'area degli stalli, è ammessa la realizzazione di coperture, purché di tipologia coerente con quella dell'intervento edilizio, nel rispetto del rapporto di copertura prescritto per la zona e delle distanze stabilite per le recinzioni.

3

Nel **Centro Storico** e nei contesti a più elevata densità edilizia la disposizione di cui al comma 1 può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, o nel sottosuolo delle aree pertinenziali (a condizione che l'estradosso venga adeguatamente sistemato e integrato nel contesto di cortili e giardini), con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 52 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi. Qualora il reperimento dei parcheggi privati non sia ottenibile per carenza di spazio circostante o interno all'edificio oggetto di intervento, o per l'impossibilità di conseguire i requisiti minimi di accessibilità e manovrabilità dei veicoli, deve essere corrisposta al Comune una compensazione economica in ragione della superficie di parcheggio privato non reperito, sulla base delle tariffe unitarie stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo; compete in ogni caso agli attuatori degli interventi l'onere di dimostrare, con apposita e documentata relazione tecnica, l'impossibilità di realizzare i posti auto pertinenziali.

4

Al fine di **razionalizzare ed integrare a livello comunale la dotazione di autorimesse private**, e ovviare alla carenza di tali strutture ed alla difficoltà di realizzarle negli ambiti pertinenziali dei tessuti di antica formazione più densamente edificati, il Comune con atto deliberativo consiliare, adotta uno specifico provvedimento amministrativo, corredato dai necessari elaborati planimetrici nei quali vengano definite e perimetrate, per l'intero territorio comunale, le zone di possibile localizzazione di strutture interrato e seminterrate ad uso

autorimessa, sulla base di adeguati orientamenti di natura geologica ed idrogeologica predisposti a cura dell'Amministrazione comunale stessa; tali zone devono essere individuate in ambiti prossimi agli insediamenti esistenti, purché non compresi in classe di elevato rischio geologico e in territori boscati.

In attuazione del provvedimento amministrativo di cui sopra, la realizzazione dei singoli interventi è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni specifiche:

- 1) siano realizzate strutture con capienza di almeno sei posti auto riferiti ad almeno due diverse proprietà e, con un minimo complessivo di mq 90 di SUL, mediante permesso convenzionato unitario;
- 2) sia predisposto specifico studio geologico che, oltre alla verifica delle condizioni sopra formulate, preveda tutti gli accorgimenti e le cautele tecniche necessarie a mantenere la stabilità dei suoli e la sicurezza dell'intervento;
- 3) gli interventi siano realizzati con materiali e tipologie compatibili con le caratteristiche ambientali e con la tradizione costruttiva locale (con particolare attenzione al tipo ed al colore dei serramenti), perseguendo la massima integrazione morfologica con il terreno circostante; a tale scopo gli estradossi devono essere di norma interrati, inerbiti e adeguatamente raccordati con il livello naturale del terreno stesso; eventuali coperture lastricate o a falda sono ammissibili solo in situazioni particolari ove, a giudizio dell'ufficio tecnico e della commissione edilizia, risultino meglio inserite nel contesto paesaggistico;
- 4) in caso di posizionamento di tali fabbricati in fregio a percorsi viari pubblici, le costruzioni devono risultare arretrate rispetto al margine della carreggiata, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche del sito, di quanto necessario a consentire un sufficiente allargamento della sede viaria e un adeguato spazio di manovra per gli autoveicoli.

Nell'ambito della medesima deliberazione è stabilita l'entità dell'indennizzo che gli attuatori degli interventi edilizi devono versare al Comune per ogni posto auto privato che non sia materialmente possibile realizzare.

art. 11**DISTANZE TRA I FABBRICATI****1**

Nelle zone degli insediamenti di **antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 (CS, NR e RR), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di m 10,00) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi. Sono comunque fatte salve le norme del codice civile.

2

Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g)) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti e, se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di fabbricati ex agricoli, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche. L'eventuale sopraelevazione fino a m 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc.), è comunque condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti.

3

In tutte le altre zone è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10,00. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 15,00, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5,00.

4

In **deroga** alle norme di cui ai commi precedenti, la distanza minima tra pareti finestrate è riducibile a m 5,00:

- a) nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, purché negli stessi non si creino, o si eliminino se esistenti, vedute e/o affacci (con la sola eccezione dei portoni carrai delle autorimesse) fronteggianti a meno di m 10,00 le pareti di altri edifici. È invece irrilevante, ai fini dell'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, l'eventuale distanza inferiore a m 10,00 tra la parete non finestrata del locale soggetto a riuso e quelle finestrate di altri edifici;
- b) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche;
- c) nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture

che abbiano vera e propria consistenza edilizia:

- tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
- tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;

In ogni caso la distanza minima è riducibile a m 5,00 esclusivamente con parere favorevole della Commissione edilizia comunale e previo accordo con le proprietà cui possa derivare pregiudizio al godimento di diritti reali.

5

È sempre ammessa la **costruzione in aderenza** tra pareti non finestrate.

6

Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui all'art.16 delle presenti NdA.

art. 12**DISTANZE DAI CONFINI**

1

In tutte le nuove costruzioni la **distanza minima** dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.

2

Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo scritto tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo scritto per quanto riguarda i confini delle proprietà esterne all'ambito.

3

Nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione d'uso, devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5,00 dalla linea di confine.

4

Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.16 NdA,;

5

I **rilevamenti artificiali** del terreno, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

6

I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

art. 13**VINCOLI****1**

I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sovraordinate al PRG; pertanto la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato prevalgono automaticamente sui disposti del PRG, che deve pertanto essere adeguato in occasione di successive varianti. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'art. 9 del DPR 327/2001. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

2**Fascia di rispetto alle strade****2****■.1**

È una striscia di terreno, esterna al confine stradale della viabilità veicolare esistente e in progetto, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'art. 46 delle NdA.

2**■.2**

La profondità delle fasce di rispetto dai confini stradali è così determinata:

- a) fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - m 30,00 per la ex SS 460 (strada di tipo C)
 - m 20,00 per le altre strade veicolari pubbliche (tutte di tipo "F"),
 - m 10,00 per le strade vicinali (come definite all'art. 3 comma 1 del NCS);
- b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci, si applicano le distanze di cui alla lettera d) seguente
- c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS.
- d) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione, con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
 - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (e dalla ex SS 460);
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

salvo maggiori arretramenti specificamente previsti dalla cartografia di Piano.

2**■.3**

All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi

tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al punto 2.4 seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.

2 ■.4

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:

- a) nelle aree di antica formazione (CS, NR e RR), per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità, ma nel rispetto della trama viaria storica;
- b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti punti 2.2 e 2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
- c) nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
- d) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 18 delle NdA, in deroga ai vincoli generali del presente articolo;
- e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
- f) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC;
- g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti NdA;
- h) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS).

3 Fascia di rispetto ai corsi d'acqua

3 ■.1

È una striscia di terreno, della profondità di m 100,00, esterna al limite dell'alveo demaniale dei torrenti Malone e Fisca e dei rii del Cardine, del Cardinetto, Valmaggioro e Livesa, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP.

3 ■.2

Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, e sulla base del reticolo idrografico individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino; ad esse è assimilata per trattamento normativo anche l'area della sorgente Cancardi, anch'essa individuata sulla cartografia di PRG.

3 ■.3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) Sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera c), nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua;
- b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle normative di settore;
- c) Le recinzioni, quando non siano costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi

al suolo senza cordolature continue in muratura o cls, sono realizzabili subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP.;

- d) Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni e le limitazioni derivanti dalle classi di rischio geologico individuate sulla Carta di Sintesi che correda il PRG, così come riportate nella relativa legenda, con particolare riferimento alla classe IIIb; inoltre sono fatte salve le prescrizioni del 3° e 4° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4 Fascia di rispetto dagli elettrodotti a media e alta tensione

4 ■.1

È lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. L'obiettivo di qualità, così come definito dal D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", corrisponde al valore di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio dell'elettrodotto.

4 ■.2

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate in cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva profondità deve essere puntualmente determinata in occasione di ogni intervento urbanistico ed edilizio secondo la "Metodologia del calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" del DM 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Si richiamano inoltre integralmente i disposti di cui alla DGR n. 19-5515 del 19 marzo 2007 in riferimento alle misure di mitigazione da osservare e alla determinazione delle "fasce di attenzione" relative ai singoli elettrodotti.

4 ■.3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) all'interno della fascia non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;
- b) sulle strutture esistenti (tra quelle sopra elencate alla lett. a)) non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
- c) in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.

5 Zona di rispetto cimiteriale

5 ■.1

È una zona circostante il cimitero, nella quale, secondo i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e dell'art. 28 della L. 166/02, sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.

5 ■.2

La zona di rispetto cimiteriale è riportata in cartografia di PRG così come attualmente vigente a seguito di precedente ridefinizione. Eventuali ulteriori modifiche apportate dal Comune, previo

parere favorevole dell'autorità sanitaria competente, saranno direttamente applicabili, senza comportare variante urbanistica.

5 ■.3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi, secondo quanto stabilito dall'art. 28 della L. 166/2002, interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione del tetto, con aumento di volume non superiore al 10% del preesistente.
- b) è ammessa la costruzione delle recinzioni e la sistemazione dei giardini privati, all'interno dei quali è pure consentita la realizzazione degli arredi di cui all'art. 16, comma 9 delle presenti NdA, purché venga rispettata la distanza minima di m 50,00 dal perimetro dell'area cimiteriale;
- c) è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;
- d) oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali.

6 Zona di rispetto agli impianti di depurazione

6 ■.1

È una zona estesa attorno ai depuratori delle acque reflue nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria degli insediamenti antropici.

6 ■.2

Le zone di rispetto agli impianti di depurazione sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e dell'Allegato n. 4 della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977.

6 ■.3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili alla zona di rispetto subordinatamente all'osservanza di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale, ma con divieto di innalzamento delle quote del tetto e di realizzazione di nuove unità abitative;
- b) non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le altre integrazioni pertinenziali possono essere realizzate nei limiti stabili dalle NdA per le singole zone.

7 Zona di rispetto agli impianti di captazione idrica

7 ■.1

È una zona estesa attorno ai pozzi di captazione dell'acquedotto nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile. L'area immediatamente circostante le captazioni, per un raggio di m 10,00 è definita di "tutela assoluta".

7 ■.2

Le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e del D.Lgs 258 del 18.8.2000.

7 ■.3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili alla zona di rispetto subordinatamente

all'osservanza di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) la zona di "tutela assoluta" deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- b) nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività:
 - dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati
 - accumulo o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
 - apertura di pozzi privati
 - gestione di rifiuti di ogni origine
 - stoccaggio di sostanze chimiche pericolose o radioattive
 - raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli o di materiali derivati
 - pozzi perdenti
 - pascolo e stabulazione di bestiame eccedente i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione
 - costruzione di nuovi edifici e di locali interrati (ad eccezione delle strutture pertinenziali) ed ampliamenti superiori al 20% degli edifici esistenti.

8 Ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923

8 ■.1

Sono terreni collinari, luoghi boscati e ambiti ricompresi nei bacini fluviali sottoposti a particolare tutela con divieto di apportare modificazioni o d'introdurre forme di utilizzazione che possano far perdere stabilità ai terreni, depauperare il patrimonio boschivo o turbare il regime delle acque.

8 ■.2

Gli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico sono individuati in cartografia di PRG in modo puntuale, con riferimento alla perimetrazione definita dal decreto istitutivo del vincolo.

8 ■.3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 8.1 precedente;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato alle disposizioni della L.R. 45/89.

9 Aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1°, lett. c)

9 ■.1

È l'ambito comprendente i torrenti Malone e Fisca e i rii del Cardine, del Cardinetto, Valmaggiore e Livesa e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m 150,00 ciascuna, nel quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

9 ■.2

L'ambito di cui al punto precedente è individuato in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del corso d'acqua, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

9 ■.3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori

disposizioni vincolistiche:

- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 9.1 precedente;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11 e 12 della L.R. 20/89.

10 SIC IT1110005 e Riserva Naturale Orientata della Vauda

10 ■.1

Sono le porzioni di territorio che costituiscono un'entità ecologica di rilevante interesse per la conservazione della natura, secondo le finalità stabilite dai relativi provvedimenti istitutivi.

10 ■.2

Il PRGC individua cartograficamente il Biotopo Comunitario SIC IT1110005 (istituito in attuazione della direttiva Cee/Habitat 92/43) e la perimetrazione della Riserva Naturale Orientata della Vauda (istituita con L.R. 7 giugno 1993, n.23) così come desunta dalla cartografia allegata alla L.R. 19-2009 e s.m.i. (Allegato A).

Qualora l'ente preposto alla gestione del vincolo accerti eventuali discrepanze, sulla base di cartografie di maggior dettaglio, potranno essere apportate le necessarie correzioni con ricorso alle procedure di cui all'art. 17, comma 8° lett. a) della L.R. 56/77.

10 ■.3

Gli indirizzi gestionali della riserva orientata e del Biotopo sono volti in particolare alla conservazione della comunità vegetale presente (brughiera pedemontana e praterie acidofile) e della fauna esistente (avifauna ed erpetofauna); la conservazione di tali caratteristiche, assicurata in passato dalla conduzione tradizionale dei fondi risulta oggi in pericolo a causa del progressivo abbandono delle pratiche colturali e delle attività agricole estensive, lasciando il passo a dinamiche involutive di degrado della brughiera e di colonizzazione da parte di specie vegetali improprie (arboree in particolare).

In coerenza con tali finalità, nonché con i propri obiettivi di valorizzazione di tale territorio sotto il profilo ambientale e turistico, il PRGC persegue l'attivazione di politiche e gestioni che impediscano detta involuzione vegetazionale, garantendo un buon livello di diversità specifica, ecosistemica e paesaggistica, mediante il recupero delle tecniche agricole tradizionali.

In attesa del piano d'area del Parco, previsto dalla legge istitutiva del '93 e non ancora adottato, al quale le presenti norme dovranno necessariamente adeguarsi, la definizione delle azioni amministrative ed attuative da eseguire per il raggiungimento di detti obiettivi è demandata all'adozione, a cura del Comune, di un protocollo di intesa con la Regione e la Provincia di Torino, finalizzato alla concertazione delle principali opere di tutela naturalistica ed ambientale da avviare sul territorio della zona protetta; in ogni caso, ai sensi del DPR 120/2003 qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito, ma che possa avere incidenza significativa su di esso, deve essere soggetto a specifica Valutazione di Incidenza.

11 Aree boscate vincolate (D.Lgs. 42/04, art.142, c.1°, lett.g)

11 ■.1

Sono i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, nei quali, per ragioni ambientali e per ragioni di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di trasformazione del suolo, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali.

11 ■.2

L'individuazione cartografica dei territori di cui al punto precedente è desunta dall'indagine sull'uso del suolo in atto allegata al PRG e può risentire di approssimazioni interpretative; pertanto l'effettiva sussistenza del bosco, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs 227/2001 e all'art. 3 della L.R. 4/2009, deve essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo ricadenti nelle aree boscate individuate dal PRG o entro la distanza di 20 m dalle stesse. Il riscontro di eventuali discrepanze rispetto alle indicazioni cartografiche del PRG costituisce automatico accertamento del vincolo e non costituisce variante o modifica di rilevanza urbanistica.

11 ■.3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree agricole, alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al primo comma;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, nei termini disciplinati dalla L.R. 32/2008.

11 ■.4

La trasformazione del bosco è vietata, fatta salva l'eventuale autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 146 del D.lgs 42/2004, e della legge regionale 9 agosto 1989, n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici – Abrogazione legge regionale 12 agosto 1981, n. 27". Nel caso in cui tale autorizzazione sia concessa, sono a carico del destinatario dell'autorizzazione la compensazione della superficie forestale trasformata e la mitigazione degli impatti sul paesaggio.

12 Zone gravate da usi civici (D.Lgs. 42/04, art.142, c.1°, lett.h)

12 ■.1

Sono ambiti di proprietà comunale o anche privata, gravati da diritti di godimento di varia natura (pascolo, legnatico, semina, ecc.) spettanti ai membri di una determinata collettività (non necessariamente coincidente con la cittadinanza comunale). Il vincolo in favore della collettività che gode dell'uso civico è indisponibile, sia da parte della stessa, sia da parte dei singoli per la propria quota ideale.

12 ■.2

Le aree di cui al punto precedente, ancorché non puntualmente indicate sulle cartografie di PRG, sono comunque vincolate alla loro originaria destinazione, che prevale anche su eventuali discordanti previsioni della strumentazione urbanistica di qualsiasi livello, qualora non siano supportate dalle necessarie autorizzazioni. Pertanto ogni mutamento di destinazione d'uso da agro-silvo-pastorale ad altra destinazione è subordinato al parere favorevole degli Uffici regionali competenti in materia.

12 ■.3

Per la gestione degli usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni a mutare i termini del loro godimento si richiamano, tra gli altri, i seguenti atti normativi e di indirizzo:

- L. 16.06.1927 n. 1766 e suo regolamento attuativo (R.D. 26.02.1928 n. 332),
- circolari PGR del 30.12.91 n. 20 PRE-PT e del 04.03.97 n. 3/FOP
- DGR del 19.12.2005 n. 11-1800;
- L.R. n. 29 del 2/12/2009

13 Beni architettonici vincolati ex D.Lgs. 42/04, artt. 9 e 10**13** ■.1

Sono immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.

13 ■.2

Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRG con apposita simbologia e sono quelli di seguito elencati:

- Chiesa Parrocchiale di Sant'Agapito (1740 - 1748);
- Chiesa di Sant'Antonino Martire (1635);
- Cappella della Madonna di Oropa (1722);
- Cappella della Madonna della Vauda (1849);
- Cappella della Madonna Addolorata (fine settecento);
- Antica Porta di Ripa Malone.

13 ■.3

Sugli immobili di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte.

14 Ambiti sottoposti a vincolo militare**14** ■.1

Sono le aree del poligono di artiglieria e delle altre proprietà immobiliari del demanio militare.

14 ■.2

Il PRG, oltre a riportare cartograficamente il vincolo, non attribuisce alcuna destinazione urbanistica alle aree gravate da esso.

14 ■.3

Tutti gli interventi attuabili nell'ambito vincolato sono soggetti alla speciale disciplina legislativa delle infrastrutture militari.

15 Ambiti ricadenti nel vincolo aeroportuale ex L. 58/63**15** ■.1

Sono le porzioni territoriali comprese nell'area di rispetto aeroportuale secondo il disposto della Legge 4 febbraio 1963, n. 58, nelle quali sono stabilite particolari limitazioni all'altezza di edifici e infrastrutture al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea.

15 ■.2

Le cartografie di PRG riportano il limite del piano conico identificativo del vincolo, come definito

dal Piano Regolatore Generale dell'Aeroporto di Caselle.

15 **■.3**

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo operabili nell'area compresa nel vincolo, per quanto concerne la loro elevazione rispetto alla quota altimetrica dell'aeroporto, devono risultare conformi alle disposizioni della L. 58/63 e del PRG dell'aeroporto.

art. 14**PRESCRIZIONI IDRAULICO - GEOLOGICHE****1**

La cartografia di P.R.G. riporta le fasce A e B del Torrente Malone, come individuate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, la fascia C come rideterminata dagli approfondimenti condotti dal Comune in sede di indagine idraulico-geologica e la perimetrazione delle classi geologiche come individuate nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in conformità ai criteri della circolare n. 7/LAP/96.

2

La relazione geologica, la relazione idraulica e la relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo insediamento costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione per quanto attiene alle prescrizioni specifiche da essa indicate. In riferimento alla Carta di Sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, devono applicarsi, in generale, le seguenti disposizioni:

- a) **Aree in classe I.** Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008.
- b) **Aree in classe II.** Comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove specificatamente imposto nelle schede monografiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica (D.M. 14.01.2008).
- c) **Aree in classe IIIa.** Comprendono le porzioni inedificate del territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee ad ospitare nuovi insediamenti, ovvero a perimetrare nuove aree destinate all'utilizzo edificatorio. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nel caso di edifici isolati, esclusi quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, possono essere consentite la manutenzione, gli adeguamenti igienico-funzionali e (qualora fattibili dal punto di vista tecnico) la ristrutturazione e gli ampliamenti funzionali, secondo le prescrizioni dell'art. 31 delle NdA. Per questi ultimi due casi, i permessi di costruire sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. In riferimento alle attività agricole presenti in prossimità del reticolo idrografico non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F. o dal P.A.I. (che trovano comunque collocazione in ambiti esterni all'alveo ordinario o straordinario del corso d'acqua), in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno, o in presenza di copertura assicurativa. Non è comunque possibile realizzare tali nuovi fabbricati in settori interessati da processi attivi o incipienti di dinamica torrentizia. La fattibilità degli edifici deve essere verificata da opportune indagini geologiche e idrogeologiche di dettaglio secondo i disposti del D.M. 14.01.2008 e la progettazione deve prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di

pericolosità. Nelle aree che non evidenziano situazioni di dissesto pregresso, in atto o incipiente, è possibile l'edificazione di strutture non destinate ad incremento del carico antropico stabile.

- d) **Aree in classe IIIb2.** Comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente (fascia di rispetto dei corsi d'acqua naturali ed artificiali). A seguito di opportune indagini di dettaglio, in riferimento al tipo di rischio atteso, sono dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti ai piani primo e superiori (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione anche a livello del piano di campagna di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc.. E' invece esclusa la formazione di nuove unità abitative fino all'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb2 (e quindi non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), attuati da soggetti pubblici o privati (purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente Pubblico).

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77.

In merito agli interventi di riassetto territoriale da realizzarsi per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che i suddetti interventi abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, come indicato al punto 7.10 della Nota tecnica esplicativa alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 08 05 1996.

- e) **Aree in classe IIIb3.** Anche ad avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area non sarà comunque possibile realizzare nuovi fabbricati ad uso civile abitazione, ma solo fruire dei fabbricati esistenti per un modesto incremento del carico antropico.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77.

In merito agli interventi di riassetto territoriale da realizzarsi per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che i suddetti interventi abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, come indicato al punto 7.10 della Nota tecnica esplicativa alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 08 05 1996.

- f) **Aree in classe IIIb4.** Porzioni di territorio edificate nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente non sarà possibile alcun incremento del carico antropico stabile.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77.

In merito agli interventi di riassetto territoriale da realizzarsi per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che i suddetti interventi abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, come indicato al punto 7.10 della Nota tecnica esplicativa alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 08 05 1996.

- g) **Fasce di rispetto del reticolo idrografico.** Sono aree di classe III nelle quali è fatto esplicito divieto di realizzare nuovi locali interrati a qualunque uso destinati.

In relazione all'entità delle fasce di rispetto del reticolo idrografico minore, si dettano le seguenti prescrizioni:

- Lungo i corsi d'acqua del reticolo idrografico minore che non evidenziano situazioni più restrittive, la fascia di rispetto di inedificabilità non deve essere inferiore a 10 m da entrambi i cigli superiori di sponda;
- In riferimento al Torrente Fisca, dal settore a monte dell'area edificata di Cascina Bottina, fino alla confluenza con il Torrente Malone, la stessa fascia di rispetto e inedificabilità non dovrà essere inferiore a 25 m.

Si considerano appartenenti al reticolo idrografico minore tutti i corsi d'acqua ad esclusione del Torrente Malone;

l'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere misurata dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno di eventuali argini;
le aree incluse nelle fasce di rispetto devono intendersi in classe IIIa mentre gli edifici esistenti all'interno delle stesse sono posti in classe IIIb4, come indicato sull'elaborato denominato Relazione illustrativa (datata febbraio 2009), indipendentemente da quanto rappresentato sulla Carta di sintesi.

3

La cartografia di Piano riporta le fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico relative al Torrente Malone, per le quali si richiamano integralmente le norme di attuazione del PAI e si dettano le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) **Nella Fascia A** (fascia di deflusso della piena)

- sono perseguiti i seguenti obiettivi:
 - 1) garantire il deflusso della piena di riferimento, evitando che si provochino ostacoli allo stesso, si produca un aumento dei livelli idrici e si interferisca negativamente nel complesso sulle condizioni di moto;
 - 2) consentire, ovunque non controllata da opere idrauliche, la libera divagazione dell'alveo inciso, assecondando la naturale tendenza evolutiva del corso d'acqua;
 - 3) garantire la tutela/recupero delle componenti naturali dell'alveo, soprattutto per quelle parti funzionali a evitare nell'alveo il manifestarsi di fenomeni di dissesto (vegetazione spondale e ripariale per la stabilità delle sponde e il contenimento della velocità di corrente, componenti morfologiche connesse al mantenimento di ampie sezioni di deflusso);
- sono vietate:
 - 1) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatti salvi gli interventi ordinati o autorizzati dall'autorità di bacino;
 - 2) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5.02.1997, n. 22,;
 - 3) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo alinea, n. 10);
 - 4) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
 - 5) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
 - 6) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
- sono consentiti:
 - 1) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
 - 2) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - 3) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - 4) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
 - 5) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
 - 6) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;

- 7) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
 - 8) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 - 9) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - 10) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
- Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
- b) **Nella Fascia B** (fascia di esondazione)
- sono perseguiti i seguenti obiettivi:
 - 1) garantire il mantenimento delle aree di espansione naturale per la laminazione della piena;
 - 2) controllare ed eventualmente ridurre la vulnerabilità degli insediamenti e delle infrastrutture presenti;
 - 3) garantire il mantenimento/recupero dell'ambiente fluviale e la conservazione dei valori paesaggistici, storici, artistici e culturali;
 - sono vietati:
 - 1) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - 2) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5.02.1997, n. 22;
 - 3) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
 - sono consentiti, oltre agli interventi ammessi in fascia A:
 - 1) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - 2) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
 - 3) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - 4) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
- c) **Nella Fascia C** (area di inondazione per piena catastrofica)
- si applicano le prescrizioni relative alle classi geologiche della Carta di Sintesi e le prescrizioni particolari contenute nelle norme specifiche della aree urbanistiche ricadenti in Fascia C, sia per la regolamentazione degli interventi edilizi e di trasformazione del suolo, sia per l'attuazione di quelli connessi al cronoprogramma delle opere di messa in sicurezza.

3

Si dettano inoltre le seguenti **prescrizioni di carattere generale**:

- a) non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scolarari anche di ampia sezione, tranne il caso di attraversamenti; è comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;

- b) non sono ammessi restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
- c) devono essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti, verificando le sezioni di deflusso per i tratti di alveo intubati ed adeguando quelle insufficienti;
- d) nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti (classe III di acclività), deve essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate in linee di impluvio naturali;
- e) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata;
- f) non sono ammesse occlusioni dei corsi d'acqua tramite operazioni di riporto, neanche per le zone di testata;
- g) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- h) qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati, al fine di garantire (a breve e lungo termine) la stabilità dei pendii, verificata attraverso specifica relazione geologica;
- i) non devono essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda freatica;
- j) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso degli eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- k) in riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18 comma 7 delle N.t.A. dello stesso P.A.I.;
- l) in relazione alle fasce di rispetto di 20 m poste alla base della scarpata dell'alto versante del paleoconoide, queste sono già state inglobate nelle classi IIIa o IIIb. La fascia di rispetto lungo il ciglio, anch'essa di 20 m, dovrà essere rappresentata di volta in volta nelle planimetrie allegate ai progetti delle nuove opere, con misurazioni che dovranno essere soggette a perizia asseverata.

Con riferimento alle opere che saranno realizzate lungo Via San Benigno si dettano le seguenti prescrizioni:

- m) il piano abitativo dei fabbricati dovrà essere collocato ad una quota assoluta di almeno 30 cm superiore al piano della stessa Via San Benigno, misurato nel settore frontistante l'opera;
- n) è fatto divieto di realizzare locali interrati;
- o) **cronoprogramma – Piano di protezione civile comunale: le aree soggette ad esondazioni e dissesti morfologici a carattere torrentizio (Ee, Eb, Em) e quelle poste nelle classi 3b2, 3b3, 3b4, considerando i livelli di pericolosità e la presenza di infrastrutture ed edifici, devono far parte integrante del Piano Comunale di Protezione Civile.**
- p) **per le aree in classe 3b2, 3b3, 3b4, come previsto dalla Circ. PGR n.7/LAP/1996 e Nota Tecnica Esplicativa del 1999, la responsabilità della verifica degli interventi di riassetto è affidata al Comune: l'iter procedurale e autorizzativo è precisato al punto 7.10 della citata norma, e la attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione, al loro collaudo dal punto di vista statico e/o idraulico e alla successiva valutazione della valenza urbanistica che le opere hanno comportato, nella misura in cui queste opere hanno mitigato il rischio di allagamento. Sulla zona dell'area industriale a tergo della B di progetto tale dichiarazione di avvenuta minimizzazione è peraltro già stata rilasciata dal Geologo incaricato Dott. Dellarole.**

4

Qualora siano presenti, **all'interno di lotti edificabili** preesistenti, delle porzioni di territorio inserite in classe IIIa (ad esempio, fasce di rispetto del reticolo idrografico, ecc.), sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, queste non potranno essere impiegate a fini edificatori.

5

La carta di sintesi e le prescrizioni del presente articolo sono da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di **varianti di competenza solo comunale**.

6

Per quanto non espressamente indicato nel presente comma, si fa riferimento al paragrafo 7 della **Nota Tecnica Esplicativa** alla Circolare 7/LAP/96.

7

Analisi del reticolo principale – limite B di progetto:

Il quadro del dissesto relativo all'area industriale in destra orografica del Torrente Malone, a valle del rilevato stradale della 460, risulta attribuibile ad un rischio residuale a pericolosità media – moderata (EmA). Tale perimetrazione viene effettuata mediante una modifica dell'elaborato G1-Carta della pericolosità lungo il reticolo idrografico e delle fasce fluviali.

Per gli interventi ricadenti all'interno delle aree in dissesto, si raccomanda l'osservanza all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., che prescrive la sottoscrizione di un atto liberatorio, da parte dei soggetti attuatori dei singoli interventi "...che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato".

Come previsto dalla D.G.R. n.2 – 11830 del 28/7/2009, Allegato B, Punto 9 "Criteri di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche", si ricorda che le singole previsioni urbanistiche che contemplino interventi di impermeabilizzazione del terreno e la sua regolarizzazione, devono prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico, secondo il principio dell'"invarianza idraulica"; si raccomanda quindi al Comune di prevedere l'adozione di idonee misure compensative per i futuri interventi edificatori.

art. 15**INTERVENTI EDILIZI****1**

Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. **Le norme del presente articolo si applicano agli ambiti esterni al Centro Storico** (che è regolato specificamente dal Titolo II delle Nda) e, per quanto si riferisce alla operatività dei singoli interventi, devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e fanno riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n. 5/SG./URB, che si intende richiamata, ad eventuale integrazione del presente articolo.

I **criteri compositivi** cui attenersi per eseguire tutti gli interventi di cui al presente articolo sono disciplinati dal Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riferimento all'art. 32. Il Comune può inoltre assumere ulteriori determinazioni, in tema di colore, arredo urbano e disegno delle facciate, anche con riferimento a singoli edifici per cui si renda necessaria la definizione di precise linee guida all'intervento. Tali determinazioni, eventualmente corredate da disposizioni normative ed elaborati grafici, sono approvate dal Consiglio Comunale e inserite nel Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 19/99.

2**Manutenzione ordinaria****2****1**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici, intendendosi come tali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

2**2**

La manutenzione ordinaria è consentita su tutti gli edifici e non è soggetta al rilascio di titoli abilitativi, tranne che per gli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. È tuttavia opportuno che l'esecuzione di opere che interessano le parti esterne degli edifici sia preceduta da una comunicazione al Comune, nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.

2**3**

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.

- c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti; tinteggiature; riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- d) Installazione di corpi esterni di impianti di condizionamento purché non visibili da spazi pubblici.
- e) Interventi nell'ambito di stabilimenti industriali come definiti dalla Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

3 Manutenzione straordinaria

3 ■.1

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3 ■.2

La manutenzione straordinaria è consentita su tutti gli edifici ed è soggetta a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

3 ■.3

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Interventi sulle finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento del manto di copertura; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.
- b) Interventi sugli elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione del posizionamento, della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva:
- c) Interventi sulle finiture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti.
- d) Installazione, sulle coperture o sulle facciate degli edifici, di pannelli solari, corpi esterni di impianti di condizionamento visibili da spazi pubblici, canne fumarie, attrezzature e impianti per il superamento delle barriere architettoniche.

4 Restauro conservativo

4 ■.1

Sono interventi di restauro conservativo le opere edilizie tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4 ■.2

Il restauro conservativo è consentito su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

4 ■.3

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
- b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie.
- d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

5 **Risanamento conservativo****5** ■.1

Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.

5 ■.2

Il risanamento conservativo è consentito su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali

5 ■.3

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.
- b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione delle parti degradate o crollate. È esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.
- c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza e quote di imposta impiegando materiali e tecniche congruenti con l'edificio e il contesto.
- d) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite parziali modifiche o rifacimento di limitate parti di tamponamenti esterni qualora degradati o crollati, mantenendone il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari. Non sono ammesse modifiche dimensionali sulle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici.
- e) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni caratterizzati da elementi di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificarne l'assetto planimetrico senza intaccare gli elementi strutturali, e di aprire o chiudere porte nei muri portanti per migliorarne i collegamenti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- f) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.
- g) Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse opere (anche esterne) di adeguamento a normative di igiene e sicurezza, purché non venga aumentata la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, e sempre nel rispetto delle linee

- architettoniche e costruttive dell'edificio
- h) Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo.

6 Ristrutturazione edilizia

6 ■.1

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio parzialmente diverso dal precedente, solo per quanto riguarda la distribuzione interna e la composizione architettonica delle facciate, con esclusione di significative modifiche della sagoma e di incrementi delle superfici lorde di pavimento. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.

6 ■.2

Ristrutturazione di tipo A è consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6 ■.3

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante, che deve sempre essere eseguita in occasione di interventi complessivi o relativi alle facciate dell'edificio;
- b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
- d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza incrementare la superficie utile di pavimento né alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;
- f) la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme;
- g) la sostituzione di contenute porzioni di copertura non coerenti per tipologia o pendenze con la morfologia originaria dell'organismo edilizio, a condizione che eventuali modifiche delle quote di imposta e colmo siano limitate a quanto strettamente indispensabile per conseguire l'armonizzazione compositiva delle coperture e non determinino incrementi di Sul.

6 ■.4

Sono interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo B limitata (BL)** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio parzialmente diverso dal precedente, sia per quanto riguarda la distribuzione interna e la composizione architettonica delle facciate, sia per incrementi delle superfici lorde di pavimento e lievi innalzamenti del tetto. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e

impianti, il recupero abitativo di vani compresi nella sagoma del fabbricato. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. È consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6 ■.5

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) la possibilità di aggregare all'edificio principale e ridestinare agli usi consentiti dal PRG i preesistenti volumi a destinazione accessoria interni alla sagoma del fabbricato medesimo, anche con il tamponamento perimetrale dei vani aperti e con la realizzazione di nuovi orizzontamenti, purché non vengano modificate le quote di imposta e di colmo delle coperture, se non di quanto strettamente necessario per la coibentazione e l'adeguamento strutturale (al massimo cm 20,00). Sui fabbricati di antica costruzione è sempre fatto obbligo, salvo diverse disposizioni particolari, di conservare e riproporre gli elementi tipologici, i materiali costruttivi visibili dall'esterno e gli schemi forometrici caratterizzanti la veste originaria degli edifici e i connotati architettonici tradizionali.

6 ■.6

Sono interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo B** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, il recupero abitativo di vani compresi nella sagoma del fabbricato e la modifica della medesima, in senso planimetrico e altimetrico, nei limiti di seguito precisati e nel rispetto di eventuali prescrizioni particolari. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale.

6 ■.7

La ristrutturazione di tipo B è consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A o BL, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6 ■.8

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A e BL;
- b) la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50 (salvo limiti più restrittivi stabiliti dal PRG per il centro storico o per alcuni edifici) e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti della L.R. 21/98; ogni singolo caso sarà oggetto di specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e della C.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture; tale intervento può essere effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto delle distanze dai fabbricati frontanti e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA; in casi di particolare criticità per esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc.), la sopraelevazione è

condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti;

- c) la possibilità, solo ove espressamente ammessa e disciplinata dal PRG, di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari (grossatura di manica); tale intervento è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 5,00 tra pareti entrambe non finestrate;
- d) la possibilità di operare modeste riplasmazioni planovolumetriche degli edifici, senza incrementarne l'ingombro volumetrico complessivo (se non per quanto consentito dalle precedenti lettere b) e c), al fine di migliorarne i requisiti prestazionali e di inserimento ambientale.

7 Ampliamento igienico-funzionale

7 ■.1

Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne e ammodernarne le caratteristiche prestazionali e, talora, per adeguarlo a specifici standard normativi.

7 ■.2

L'ampliamento igienico-funzionale è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo e di quelli per i quali sia prevista la "grossatura di manica" di cui al precedente comma), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.

7 ■.3

È subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) È un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", ai sensi dell'art. 7 lett. z) delle presenti NdA.;
- b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dello ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data;
- c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG;
- d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art.11), confini (art.12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art.13).

8 Integrazione pertinenziale

8 ■.1

Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.

8 ■.2

L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 16 e dalle Norme Specifiche di Area ed è soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzande, sommate a quelle eventualmente già realizzate dall'adozione del presente PRG, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.

8 ■.3

Se consentita dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", dall'adozione del presente PRG, fino alla concorrenza del limite quantitativo consentito per ciascun tipo di struttura accessoria.

9 Demolizione senza ricostruzione**9 ■.1**

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.

9 ■.2

La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.

9 ■.3

Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

10 Demolizione con ricostruzione vincolata**10 ■.1**

Sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area.

10 ■.2

La demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

10 ■.3

È ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) sugli edifici compresi nel centro storico per i quali sia espressamente prevista dalle tavole di Piano e per quelli privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di una perizia asseverata redatta da un professionista abilitato, venga documentata la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
- b) sugli edifici esterni al centro storico privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lett. a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;
- c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.

In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini. La ricostruzione deve costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

11 Sostituzione edilizia

11 ■.1

Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle varie norme di area.

11 ■.2

La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio di permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01; le norme specifiche di area stabiliscono se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

11 ■.3

È ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) nel centro storico per gli edifici espressamente individuati dalla cartografia di PRG e nell'ambito di Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
- b) in tutte le altre zone per edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale.

12 Sostituzione edilizia di fabbricati minori

12 ■.1

Sono tali gli interventi di demolizione e ricostruzione (anche con diverso posizionamento ma a parità di ingombro volumetrico) dei fabbricati legittimamente esistenti riconducibili alla categoria delle "strutture edilizie pertinenziali" di cui all'art. 16.

12 ■.2

La sostituzione edilizia di fabbricati minori è soggetta a rilascio di permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01.

12 ■.3

L'intervento è attuabile nel centro storico solo ove espressamente previsto e in tutte le altre aree, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e delle norme specifiche di area: rispetto ma deve sempre concorrere a migliorare la qualità degli ambiti pertinenziali e garantire il corretto inserimento delle nuove strutture, rispetto sia al fabbricato principale, sia al contesto condizione che risulti. Nelle aree urbane non comprese tra quelle specificate al punto precedente, e su edifici privi di pregio architettonico, l'intervento deve essere comunque occasione di miglior inserimento paesaggistico-ambientale del nuovo fabbricato.

13 Ampliamento con incremento di carico insediativo

13 ■.1

Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio, con la creazione di nuovi vani abitabili eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale, o anche nuove unità abitative, utilizzando indici di ampliamento appositamente previsti dalle norme specifiche di area, o gli indici edificatori stabiliti per ciascuna zona urbanistica.

13 ■.2

L'ampliamento con incremento di carico insediativo è soggetto al rilascio di permesso di

costruire (semplice o convenzionato) o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01; ed è ammesso su tutti gli edifici delle zone urbanistiche dotate di indici edificatori fondiari o territoriali, nel rispetto dei medesimi, o nei casi particolari previsti dalle norme specifiche di area.

13 ■.3

È subordinato al rispetto delle distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

14 Cambio di destinazione d'uso

14 ■.1

Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.

14 ■.2

Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:

- a) il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;
- b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;
- c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti mc 700 non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dal Titolo III delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;
- d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a mc 700 è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;
- e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.

14 ■.3

I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza positiva tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

15 Recupero abitativo di rustici e accessori

15 ■.1

Sono tali gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, negli ambiti di antica formazione (CS, CM), per ciascun edificio.

15 ■.2

Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 (o che comunque, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie) e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1".

15 ■.3

Il recupero abitativo di rustici e accessori, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo, ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) i rustici e gli accessori devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione come definite all'art. 4, comma 2 delle NdA; qualora non fosse possibile il collegamento alla fognatura e/o all'acquedotto comunale dovranno essere adottate soluzioni alternative approvate dalle competenti autorità sanitarie;
- b) devono essere rispettate tutte le norme igieniche vigenti e le disposizioni del REC, con particolare riferimento all'art. 32 e all'obbligo di non snaturare i caratteri originari di fabbricati testimoniali della tradizione costruttiva locale, adottando altresì adeguate soluzioni progettuali ed esecutive per migliorare l'inserimento ambientale di edifici accessori non conformi al contesto;
- c) devono essere osservate le distanze da fabbricati (art.11), confini (art.12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art.13); in ogni caso le pareti finestrate e gli affacci dei rustici oggetto di recupero devono distare almeno m 10,00 da edifici confrontanti di altra proprietà e m 6,00 da edifici confrontanti della medesima proprietà o di proprietà assenziente;
- d) è escluso il recupero di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato;
- e) devono essere individuate le superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 10 delle NdA e dismesse o assoggettate le aree a parcheggio pubblico in base alle prescrizioni dettate dalle norme specifiche per le singole zone.

16 Nuova costruzione**16** ■.1

Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.

16 ■.2

La nuova costruzione è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art.22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art.4 delle NdA; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

17 Ristrutturazione urbanistica**17** ■.1

Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.

17 ■.2

La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

18 Nuovo impianto urbanistico**18** ■.1

Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.

18 ■.2

Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

art. 16**STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI****1**

Si definiscono strutture edilizie pertinenziali i **fabbricati accessori** annessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti nei commi seguenti. Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

2

Le strutture edilizie pertinenziali non possono essere utilizzate per **destinazioni d'uso** diverse da quelle per cui ne è stata permessa l'edificazione, inoltre, quelle realizzate in deroga ai parametri edificatori, ai sensi delle norme specifiche di area, sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocate e non possono essere né cedute, né affittate, né comunque utilizzate disgiuntamente da essa.

3

Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** al quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile all'interno dell'ambito pertinenziale, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32); in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

- a) In **aree residenziali e agricole** è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a. e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale.
- b) In **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.
- c) Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

4**Fabbricati interrati****4****1**

Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.

4**2**

I fabbricati interrati, ai sensi dell'art. 18 del REC, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali, delle prescrizioni idraulico-geologiche e delle

seguenti distanze:

- a) da fabbricati di altra proprietà (entro e fuori terra), m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
- b) da confini, m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
- c) da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3,00, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13, punto 2.4, per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione.

4 ■.3

Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.

4 ■.4

Quando siano destinati ad autorimessa, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989, possono essere realizzati con DIA, nella misura massima di mq 1 di Superficie utile netta per ogni mc 10 di Volume dell'edificio al quale devono essere legati da vincolo pertinenziale; tale operatività può anche eccedere i limiti dimensionali di PRGC, ma è comunque soggetta al rispetto di eventuali limitazioni geologiche.

4 ■.5

La costruzione di fabbricati interrati è in particolare subordinata al rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- 1) sia predisposto a cura del richiedente specifico studio geologico tecnico che attesti la fattibilità dell'intervento, la sua compatibilità con le limitazioni vigenti nel sito (definite dalla Carta di Sintesi e dalle relative prescrizioni) e l'assenza di effetti penalizzanti per l'assetto idrogeologico locale e per la sicurezza geologica e strutturale degli insediamenti circostanti l'area di intervento;
- 2) sia garantito il corretto inserimento di tali fabbricati nella morfologia del luogo, assecondando le pendenze del terreno e realizzando preferibilmente le rampe e gli accessi sul lato a valle dell'edificio, senza compromettere la fattibilità di analoghi interventi nelle proprietà confinanti;
- 3) la sistemazione dell'estradosso dei fabbricati sia compatibile con le caratteristiche ambientali e costruttive dell'edificato circostante, con esclusione delle coperture semplicemente impermeabilizzate, privilegiando invece quelle inerbite e raccordate con le superfici libere pertinenziali degli edifici (tetto giardino).

5 Bassi fabbricati

5 ■.1

Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana:
 - non superiore a m 3,00,
- b) altezza massima al punto più alto del tetto
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50.

5 ■.2

I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15 comma 8.

5 ■.3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le seguenti distanze:

- a) rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di metri 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;
- b) dalle strade e dagli spazi pubblici i bassi fabbricati di altezza fino a m 3,00 devono osservare una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni, mentre quelli di altezza superiore a m 3,00 devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati, derogabili solo in caso di allineamenti preesistenti a minore distanza e fatte comunque salve le disposizioni dell'art. 52, 8°c. del REC, nel caso di accessi carrai da strada pubblica;
- c) dai confini di proprietà private è stabilita una distanza di m 1,50, con le seguenti ulteriori disposizioni:
 - per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del confinante,
 - per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del confinante,
 - l'edificazione a distanze comprese tra m 0,00 e m 1,50 è soggetta ad assenso del confinante.

6 **Tettoie a servizio di edifici residenziali****6** ■.1

Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
 - non superiore a m 3,00,
- b) altezza massima al punto più alto del tetto
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50

6 ■.2

Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia rispettata la distanza minima di m 10,00 da strade e confini) e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15 comma 8.

6 ■.3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

7 **Tettoie a servizio di attività produttive****7** ■.1

Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 5,00 misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura.

7 ■.2

Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15 comma 8.

7 ■.3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

8 **Serre domestiche****8** ■.1

Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a m 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi.

8 ■.2

Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.

8 ■.3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

9 **Strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini**

Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine aperte, i campi da tennis, i pergolati, e tutti i manufatti comunemente impiegati nell'arredo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: queste attrezzature sono attuabili con denuncia di inizio attività, possono occupare fino a un terzo della superficie libera del lotto, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

art. 17

DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI

1

Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive; nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

2

In area agricola non sono consentiti depositi di materiali non connessi con l'attività agricola: è unicamente consentito a titolo temporaneo, per periodi non superiori a tre anni e previa autorizzazione comunale, l'accatastamento di legname tranciato, l'accumulo di terreno vegetale e il deposito di materiali terrosi ed inerti provenienti da cava o fiume. Gli accumuli e i depositi temporanei di cui alla presente norma devono comunque rispettare le distanze da strade, fabbricati e confini previste per gli edifici. Inoltre qualora siano previsti in fregio a viabilità provinciali o statali sono subordinati al nulla osta dell'Ente proprietario.

3

I **piccoli depositi di legname** legati al consumo domestico sono ammessi nell'ambito pertinenziale delle residenze, senza necessitare di titoli autorizzativi.

4

L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

art. 18**STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI**

1

L'apertura di **nuovi impianti** per la distribuzione del carburante per autotrazione deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n. 57-14407 del 20.12.2004. Gli **impianti già esistenti** possono effettuare potenziare le proprie strutture all'interno delle aree individuate cartograficamente dal PRGC nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

2

Nell'ambito delle aree destinate agli impianti è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature con le seguenti **destinazioni specifiche**:

- bar, rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, con superficie di vendita fino a mq 150 e Sul fino a mq 200;
- autofficina per piccole riparazioni e vendita ricambi con Sul fino a 250 mq;
- depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 50;
- attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto di Rc 30%;
- uffici per la gestione dell'impianto con Sul fino a mq 50
- abitazione del titolare o del custode per una Sul massima di mq 150.

Gli interventi sono soggetti alle disposizioni e direttive della L.R. 8/99 e della D.C.C. 62/99.

3

Nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di **parcheggio privato** a uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva e comunque non inferiore a 1 posto macchina (pari a mq 26), per ogni mq 10 di superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione (comprensiva dei servizi connessi); le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità alle attrezzature commerciali, in modo da essere agevolmente accessibili e da non costituire intralcio alla circolazione interna all'area dell'impianto.

**art. 19****DEROGHE**

1

Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di **interventi pubblici** e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte dai confini, alle altezze e alle tipologie edilizie, ex art. 14, D.P.R. 380/2001.

2

È altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

3

I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con deliberazione del Consiglio Comunale.

art. 20**NORME IN CONTRASTO E NORME TRANSITORIE**

1

Tutte **le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dalla presente Variante, fatte salve le disposizioni delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia e le eccezioni previste dai successivi commi.

2

Sono confermati i contenuti delle deliberazioni di coordinamento progettuale urbanistico di cui all'art.3, commi 5 e 13, già approvate dal Consiglio Comunale e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già formalmente presentati al Comune e per i quali sia già stato espresso il parere favorevole all'accoglimento: le previsioni contenute in tali atti e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, anche per la eventuale redazione di Varianti che non incrementino le quantità edilizie previste, fermo restando il rispetto delle prescrizioni idraulico-geologiche e di eventuali limitazioni da esse stabilite.

3

Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

4

Sono fatte salve tutte le attività di servizio esistenti nelle aree per servizi pubblici, oggetto di convenzione in atto, così come già approvate ed autorizzate ai sensi delle disposizioni vigenti prima dell'adozione del presente PRGC.

TITOLO II

NORME PER IL CENTRO STORICO

nota

Nel presente Titolo II sono riportate le disposizioni normative relative al Centro Storico che assieme agli elaborati D.4.1 e D.4.2 conservano i contenuti del vigente PRGC redatto dall'Arch. Ennio Matassi.

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- Titolo I delle NdA: Norme Generali*
- Titolo IV delle NdA: Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa*
- Titolo V delle NdA: Norme Paesaggistico-ambientali*
- Elaborato D.4.1 "Centro Storico: interventi edilizi ammessi*
- Elaborato D.4.2: Schede normative del Centro Storico*
- Regolamento Edilizio Comunale e relativi allegati (censimento ex L.R. 35/95, colori delle facciate, ecc.)*

art. 21**DELIMITAZIONI**

1

Il Centro Storico comprende il tessuto edificato contenente singoli immobili, complessi edilizi ed aree ambientali di pertinenza costituenti risorsa storico-documentaria, culturale, ambientale e/o tipologica. Si assume come riferimento per la delimitazione del Centro storico la Sezione A del Capoluogo del catasto francese del 1812 delimitato tra i Torrenti Fisca e Malone e la strada per Torino e Rivarossa.

2

Il Centro Storico viene articolato negli ambiti componenti che corrispondono alle sue successive fasi costruttive (e/o ricostruttive). In particolare si individuano, indipendentemente dal grado di conservazione o di sostituzione del tessuto avvenuto in epoche successive ed in relazione alla simbologia convenzionale del DM 1444/68:

- **A1:** Ambito del Borgo altomedievale
- **A2:** Ambito del Ricetto costruito dagli Abati di Fruttuaria nella prima metà del 1400
- **A3:** Ambito del Borgo rurale definito dalla espansione sette-ottocentesca.

Inoltre si rilevano:

- **A4:** Ambito delle dimore isolate
- **A5:** Ambito degli insediamenti isolati.

3

La zona **A** che le contiene è individuata a norma dell'art. 24 della L.R.56/77 ed in base a quanto previsto all'art. 14 punto 3d) della medesima legge è disciplinata dallo sviluppo particolareggiato in scala 1:1000 contenuto nell'elaborato grafico D.4.1 "Centro storico: interventi edilizi ammessi" di PRG e con specifico riferimento al fascicolo delle Schede normative sui tipi di intervento (Elaborato D.4.2 "Schede normative del Centro Storico") illustrate nei successivi articoli.

4

In tali aree gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono volti alla conservazione e alla valorizzazione delle tipologie edilizie e loro modalità aggregative dei complessi pluricellulari con cortile comune (A1) o a cellule addossate (A2) lungo intercapedini (riane), della casa a recinto o a corte (A3-5) e delle ville isolate (A4).

5

Tenuto conto dell'esteso processo di riadattamento costruttivo dei fabbricati effettuato nell'arco storico, ma anche nel recente passato, il PRG prospetta una preliminare classificazione dei valori storico-documentari riferibile (o non) alle definizioni contenute nel citato Art. 24 della L.R.56/77:

- immobili aventi carattere storico artistico e/o ambientale (Art. 24, punto 1, L.R.56/77);
- immobili aventi valore storico-documentario in rapporto all'impianto della trama urbanistica ed alla tipologia edilizia (Art. 24, punto 2, L.R.56/77);

ed inoltre:

- parti di tessuto prive di carattere storico, artistico o documentario.

6

Oltre a tale classificazione vengono segnalati gli elementi isolati o parziali superstiti, in modo che i tipi di intervento possano essere opportunamente mirati alla conservazione dei beni storici e non ai manufatti che di detti valori sono privi o ne sono stati privati.

art. 22**SIMBOLOGIA****1**

Le indicazioni riportate nelle già richiamate Schede normative della zona A (Elaborato D.4.2 "Schede normative del Centro Storico"), integrano le previsioni cartograficamente definite nell'elaborato grafico D.4.1 "Centro storico: interventi edilizi ammessi", in scala 1:1.000, in base alle specificazioni:

1**1.1**

Nelle Schede normative di cui sopra sono indicati:

- tipo di fabbricato (principale, accessorio, sussidiario) prima dell'intervento di recupero;
- destinazione d'uso dei fabbricati avanti all'intervento di recupero;
- tipo di intervento di recupero conferito a ciascun fabbricato (principale, accessorio e sussidiario);
- tipi di intervento attribuiti a particolari manufatti costituenti l'unità di intervento: portale, cinta muraria, androne carraio, loggiati ecc. In tal caso l'intervento di recupero sul manufatto segnalato potrà anche essere più cautelativo (restauro) di quello previsto per gli altri fabbricati componenti l'unità di intervento;
- numero di piani di progetto assegnati ai singoli fabbricati;
- procedura di intervento e clausole specifiche per singoli fabbricati o elementi.

2

Nell'elaborato grafico D.4.1 "Centro storico: interventi edilizi ammessi" sono riportate le seguenti simbologie:

- Tutti i fabbricati con sovrapposta coloritura continua o tratteggiata sono destinati agli usi principali disciplinati all'art. 6 delle presenti norme.
- Alla stessa destinazione principale sono adibiti gli edifici a sagoma prescritta e quelli per i quali è prevista l'integrazione della sagoma edilizia, nonché gli edifici giudicati incoerenti con il tessuto edilizio storico.
- I fabbricati accessori o sussidiari individuati in cartografia rispettivamente con una o due diagonali e con sovrapposta campitura piena o rigata possono essere recuperati per gli usi principali disciplinati al citato art. 6. Il recupero di edifici principali ed accessori, facenti capo ad una medesima proprietà e tra loro collegati è sottoposto a progetto unitario guida da rispettare in sede di attuazione dei singoli interventi quale condizione apposta alle concessioni a norma dell'art. 49 5° comma della L.R.56/77.
- I fabbricati individuati con due linee diagonali incrociate sono destinati agli usi accessori fissati all'art. 25 comma 1.7.
- I fabbricati individuati con una sola linea diagonale sono destinati in via prioritaria ad uso di autorimessa per un solo piano fuori terra qualunque sia l'altezza del manufatto preesistente purché superiore o uguale a m 2,50 in gronda; ne è ammesso l'impiego per usi di deposito e sgombero solo a seguito della previa utilizzazione per parcheggio privato.

Tenuto conto delle caratteristiche della tipologia edilizia della casa a corte e della varietà delle sue articolazioni si ammette la suddivisione degli usi per piani, intendendosi quello terreno di norma riservato ad attività e quello/quelli superiori riservati preferenzialmente a residenza ovvero a funzioni terziarie aventi schemi distributivi compatibili con l'impianto edilizio preesistente.

art. 23**TIPO DI INTERVENTO****1 Norme di carattere generale****1 ■.1**

Gli interventi sul patrimonio edilizio di impianto storico o antico devono concorrere:

- alla rimozione delle condizioni di obsolescenza fisica, superficiale o profonda dei fabbricati: in particolare si dovrà avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi compromessi o mascherati da incauti interventi di manutenzione o ristrutturazione;
- alla messa in evidenza degli elementi componenti dell'impianto edilizio originario: edificio rustico principale e manufatti pertinenti coevi con deduzione di aggiunte utilitarie recenti specie se di carattere occlusivo; in particolare l'eventuale tamponamento in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali dell'intero complesso edilizio di cui fanno parte;
- alla conservazione negli edifici pluricellulari, a corte o isolati dell'impianto tipologico in rapporto alle sue caratteristiche funzionali e distributive (androne carraio, cortile, accesso principale alle scale dal cortile ecc.);
- alla valorizzazione degli elementi morfologici caratterizzanti (porticato, loggiato, lobbie in legno, ritti ed arcate in mattoni, muri d'ambito contraffortati o con tessitura in ciottoli a spina di pesce, riane);
- alla valorizzazione degli elementi strutturali originari quali volte in mattoni, solai lignei o cassettonati, scale in legno o in pietra;
- alla conservazione e restauro degli elementi architettonici e costruttivi isolati (edicole, fontane, cancellate in ferro e portoni in legno);
- al ripristino dell'apparato decorativo architettonico (abbaini di foggia tradizionale con apertura finestrata non superiore a m 1,00, lesene, mensole, cornicioni, ecc.) e pittorico (affreschi, pitture, immagini religiose, ecc.); in particolare la tinteggiatura degli esterni dovrà essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale in base del Piano Colore stabilito dal Regolamento edilizio tipo e in via transitoria dai "Colori delle facciate"¹;
- alla adozione, fatto salvo l'impiego di tecnologie strutturali aggiornate, di materiali appartenenti alla tradizione costruttiva prenovocentesca (pietra, legno, mattone, cotti per coperture, intonaci, selciati in ciottoli ecc.) sia per la creazione di parti strutturali (mensole, balconate, solai, coperture) che di finitura (pavimentazioni esterne, rivestimenti protettivi serramenti, porte e portoni);
- Il PRG individua a tal fine, attraverso le schede normative di edificio (cfr. elaborato D.4.2 "Schede normative del Centro Storico"), gli elementi sostanziali della conservazione in quanto esistenti: la segnalata presenza di elementi morfologici comporta che gli stessi vengano tutelati. Inoltre, si richiede che l'analisi percettiva superficiale condotta dal PRG venga integrata in sede autorizzativa dalla analisi interna degli elementi costitutivi degli edifici: pertanto all'istanza di concessione o di autorizzazione dovranno essere allegati, quale parte integrante, i documenti cartografici, di rilievo e fotografici, che consentano l'esatta individuazione dell'edificio e dell'area di pertinenza; esplicitino i caratteri tipologici, tecnologici, decorativi e strutturali, nonché lo stato di conservazione delle parti e dell'insieme e le destinazioni d'uso particolareggiate in atto (o in origine se disattivate),

¹ di cui alla Deliberazione CC n° 23 del 27.06.1996 – punto 1.

anche delle aree scoperte; evidenzino altresì le caratteristiche dell'ambiente circostante, edificato e non.

L'entità dell'intervento, definito dal richiedente in rapporto ad uno dei gradi stabiliti dall'art. 13 della L.R. 56/77, lett. a), b), c) e d) o alla sostituzione edilizia, se ed in quanto prevista dal PRG., sarà pertanto volta a conseguire uno o più degli obiettivi di recupero sopraelencati tenendo conto delle seguenti ulteriori specificazioni:

- Non è consentito suddividere i cortili delle tipologie A1, A3, A4 e A5 a mezzo di recinzioni di qualunque tipo fatto salvo il caso in cui la previsione di via pubblica di distribuzione cartograficamente definita nell'elaborato D.4.1 di PRG permetta la individuazione di unità di intervento funzionalmente corrispondenti al tipo edilizio a corte.
- Non è consentita la riagggregazione delle unità di intervento in complessi edilizi diversamente articolati rispetto alle tipologie di impianto urbanistico individuate nell'elaborato D.4.1 di PRG. E' invece consentito porre in comunicazione tra loro gli spazi aperti (cortili) delle unità di intervento tramite gli elementi tipici delle relazioni di tessuto e con la viabilità: androni e passi carrai, porticati, corpi scala, ecc.
- I tipi di intervento volti al recupero dei fabbricati pertinenziali, accessori e sussidiari, sono indicati nelle citate schede normative.
- I loggiati aperti possono essere tamponati mediante vetrate estese allo spazio interposto tra i ritzi e le arcate che permettono la lettura della costituzione originaria dell'edificio.
- E' ammesso innalzare l'impostazione del tetto (in gronda e al colmo) fino a m 1.00 per i tipi di intervento indicati in cartografia con le sigle d, e, f, i, q, fatta salva la procedura richiesta al comma 1 del successivo art. 26 per i casi ivi previsti. Per il tipo di intervento c) detto innalzamento viene valutato dalla CE in rapporto ad ogni specifico caso per assicurare coerenza compositiva ai fronti edilizi.
- Tutti gli elementi documentari dell'impianto urbanistico, quali le mura perimetrali e le porte e portali di città, andranno salvaguardati a mezzo di intervento di restauro.

1 ■.2

Il PRG suddivide gli ambiti costituenti il Centro Storico in base alle tipologie edilizie individuate. Nel caso di imprecisa delimitazione tra due unità contigue, l'adeguamento degli interventi allo stato delle proprietà risultanti avanti l'adozione del PRG non costituisce variante di questo a norma dell'art. 17, 8° comma della L.R.56/77 e all'edificio o porzione di esso che viene ricompreso nella nuova unità si applicano i tipi di intervento già previsti per l'edificio di riferimento e/o principale ricadente in essa, previo espletamento delle procedure previste al 9° comma del citato art. 17. Il recupero dei fabbricati contenuti all'interno dell'unità di intervento avviene contemporaneamente o per parti in base alle indicazioni compositive ed alle procedure esplicitate nel presente articolo.

1 ■.3

Sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

2 Definizione dei tipi di intervento

2 ■.1

Opere di Manutenzione Ordinaria. (m.o.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e di quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnici, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio. Esse riguardano:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci;
- infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- pavimenti esterni ed interni;

- impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sugli immobili classificati con lett. a),b),c),d),e),f),i) nell'elaborato D.4.1 del PRG devono concorrere alla conservazione e/o al ripristino dei caratteri originari degli elementi costitutivi degli edifici (classificati dalla Circ. Reg. n. 5/URB/84 attraverso opere sopraindicate e la cui estensione ed entità è definita dalla medesima circolare).

All'uopo, il Comune predisporrà ad integrazione dei "Criteri guida di intervento" (di cui al successivo art.25) specifiche direttive da integrare al Regolamento Edilizio Tipo in ordine alla pulitura e tinteggiatura delle facciate ivi compresi infissi, ringhiere, ripristini di intonaci, sostituzione del manto di copertura.

Per gli immobili di cui alle lett. n), o) e p) la manutenzione ordinaria deve essere limitata alla sola pulizia ed al ripristino localizzato (riparazione) di materiali di finitura incongrui (rivestimenti in piastrelle o in materiali plastici rustici o strolati, o graffiati a disegno, coperture in elementi di cemento o marsigliesi, gronde e grondaie in plastica, pavimentazioni esterne in cemento o bitumate ecc.).

Per i fabbricati accessori la manutenzione ha finalità di mantenimento della costruzione esistente in attesa di recupero o trasformazione più profonda e funzionale del manufatto sicché non vengono indicate particolari limitazioni rispetto a quanto sopra descritto.

2

■.2

Opere di Manutenzione Straordinaria (m.s.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. Sono cioè gli interventi a carattere conservativo che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici come ad esempio:

- la formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- il rifacimento di coperture senza modificazione delle quote impostate e della sagoma originaria
- l'esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, residenziali o produttive
- le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volume o di superfici utili, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento.

Plastica e metallo (alluminio) non rientrano nella tradizione costruttiva dei serramenti (finestre, portefinestre, portoni) dei fabbricati originari del tessuto storico di Lombardore e pertanto non possono essere utilizzati in quanto in contrasto.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, come individuati dalla citata Circ. Reg. 5/URB/84, mirano principalmente al rinnovo integrale degli elementi di finitura degli edifici che non coinvolgono la configurazione strutturale e morfologica dei fabbricati sicché i rifacimenti o la modifica di elementi strutturali esterni ed interni, orizzontali e verticali, hanno natura esclusivamente riparatoria di elementi degradati ben localizzati. Non è ammessa la modifica dei prospetti e la realizzazione di aperture esterne. La manutenzione straordinaria è pertanto la modalità principale attraverso cui vengono effettuati gli interventi conservativi dei fabbricati nella loro configurazione precedente all'intervento.

Detto tipo di intervento è dunque pertinente a tutti gli immobili classificati nell'elaborato D.4.1 con lett. a),b),c),d),e), f), i) ed l) mentre assume per i fabbricati in n) e o) la finalità di ripristino nei canoni costruttivi e di riambientazione nel tessuto storico (ad es. sostituendo la copertura in marsigliesi con coppi o portoghesi; i serramenti in metallo con infissi in legno, salvo motivate deroghe per esclusive ragioni di sicurezza di attività particolarmente esposte quali banche, ecc., i rivestimenti in piastrelle con intonaci a calce, ecc.) e per i fabbricati in n), o) e p) il significato di restauro dei fabbricati recenti: in tal caso i "Criteri guida di intervento" (di cui al successivo art.25) propongono modalità di abbellimento tendenti a valorizzare anche mediante reinterpretazione dei canoni costruttivi dell'edilizia recente minore.

Per i fabbricati accessori identificati in cartografia e nelle già citate Schede normative (elaborato D.4.2 "Schede normative del Centro Storico"), con apposita simbologia la manutenzione

straordinaria è ammessa se non ostacola o rende più onerosa la trasformazione dei fabbricati principali consistenti nella medesima unità di intervento.

2 ■.3

Opere di Restauro e Risanamento Conservativo.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni con essi compatibili.

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

Gli interventi di restauro hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'inserimento o l'adeguamento dei collegamenti verticali (scale, ascensori) alle norme di legge, ma con l'eliminazione di elementi deturpanti, senza modificazione delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal PRG.

Negli edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria è ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, nonché l'apertura di porte e varchi interni per un'adeguata distribuzione nel rispetto delle strutture verticali ed orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali.

L'intervento di restauro e ripristino dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

Gli interventi di risanamento conservativo hanno per oggetto:

- il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal PRG da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi per quanto possibile gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, e comunque senza modifica della quota di estradosso dei solai e del tipo di copertura, E' ammesso introdurre impianti, locali igienici e collegamenti verticali a norma di legge necessari all'uso attuale;
- l'eliminazione delle aggiunte, di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante, in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;
- il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.

E' ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superficie di calpestio esistente ad altra destinazione, ove ciò avvenga nel rispetto di quanto prescritto alla lettera a) del presente articolo. Non sono comunque ammesse alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come illustrati nella Circ. Reg. 5/URB/84 specificano ed integrano le opere di manutenzione straordinaria tanto rispetto ai peculiari requisiti architettonici degli edifici individuati con lett. a), b) c), d) ed l) come rispetto all'esigenza di effettuare opere di consolidamento strutturale coerenti con i canoni costruttivi originari. I criteri di ripristino delle tecniche costruttive e dell'impiego di materiali tradizionali si estrinseca pertanto in particolari forme e lavorazioni precipe per ogni edificio ed elemento da restaurare.

Per gli edifici individuati in cartografia con lettere c) e d) il restauro riguarda principalmente la tutela e conservazione di elementi architettonici costitutivi dei fabbricati (struttura muraria, loggiati, balconate in pietra, lobbie in legno. coperture in coppi, pavimentazioni esterne selciate, ecc.). Esso viene pertanto assistito dal Comune mediante i "Criteri guida di intervento" illustrati nel successivo art.25.

Per gli edifici in e),f),i),l) e fabbricati accessori identificati con apposita simbologia gli interventi di restauro e risanamento sono quelli stabiliti dalla Circ. PGR n°5/SG/URB/84 per tale tipo di intervento.

2**■.4****Opere di Ristrutturazione Edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
- introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
- introdurre ascensori e scale a norma di legge che non compromettano la struttura dell'edificio, sempre che non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
- procedere alla traslazione dei solai;
- recuperare alla destinazione d'uso abitativa tettoie e travate, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art.6 e nell'ambito della sagoma dell'edificio; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore a quanto prescritto dagli articoli 900 e seguenti del Codice Civile; così come nella stessa misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrate di edifici circostanti. Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

3

Il PRG, come detto, ha effettuato attraverso un'analisi di carattere percettivo la selezione preliminare dei caratteri documentari degli immobili compresi nel Centro Storico sotto il profilo architettonico, morfologico, ambientale e tipologico. Detta valutazione deve essere proseguita in sede di proposta di intervento attraverso il rilievo architettonico degli edifici che non si è potuto esaminare all'interno. Il procedimento così definito è in grado di stabilire nel dettaglio quali fabbricati principali e/o pertinenziali abbiano valore storico – documentario, quali carattere prevalentemente ambientale e tipologico, quali infine risultino, a seguito di rimaneggiamenti già compiuti, privi di specificati valori architettonici e conservino del passato essenzialmente l'impronta tipologica.

Questi ultimi in particolare contribuiscono, assieme agli elementi più caratterizzati e/o di maggior pregio, a realizzare l'immagine complessiva del tessuto storico e ne formano, attraverso la trama viaria, l'impronta urbanistica.

Stanti questi riferimenti metodologici, l'intervento di ristrutturazione concorre alla conservazione dei valori documentari degli immobili classificati con lett. d) ed e) (essendo esclusa per quelli in a), b) e c) finalizzando l'impostazione della Circ. Reg. 5/URB/84 (Ristrutturazione "leggera" di tipo A e Ristrutturazione "pesante" di tipo B) alla graduazione degli elementi da valorizzare o conservare.

art. 24**PROGETTO**

1

Nelle Schede normative (Elaborato D.4.2 “Schede normative del Centro Storico”) le indicazioni illustrate ai precedenti articoli ed i tipi di intervento conseguenti vengono applicate a ciascun edificio o manufatto, principale o subalterno, mediante la segnalazione dei caratteri costitutivi, storici, tipologici, funzionali, di consistenza, stato di conservazione e, come detto, di impianto urbanistico e tipologico. Per ciascuno di essi (fabbricati, manufatti, elementi isolati o superstiti ecc.) il PRG prospetta il tipo di intervento conservativo ritenuto più confacente alle finalità di recupero del tessuto storico, essendo inteso che ogni intervento più superficiale è pure consentito. Il progetto, descritto nell’elaborato D.4.1 di PRG, è riassumibile attraverso le finalità e prescrizioni normative illustrate di seguito.

2**Tutela prioritaria dei caratteri storico-artistici ed ambientali**

Riguarda gli immobili individuati nella cartografia di analisi in scala 1:1000 con le seguenti lettere:

2**■.1****Restauro scientifico (a)**

Riguarda i complessi edilizi (fabbricati ed aree di pertinenza) ed i manufatti soggetti ai vincoli previsti dal D.L 490/99. Le operazioni di restauro sono condotte sotto la sorveglianza delle Soprintendenze ai beni culturali, ambientali, architettonici, archeologici e/o artistici competenti rispetto all’oggetto di intervento.

2**■.2****Recupero filologico (b)**

Il recupero filologico di complessi edilizi (fabbricati o loro parti e manufatti) non soggetti a vincoli di legge, ma individuati dal PRG a norma dell’art. 24 della L.R.56/77 viene effettuato mediante le opere di restauro e risanamento conservativo indicate nel presente articolo.

Le operazioni di recupero filologico sono condotte sotto la sorveglianza del Comune che si avvale in sede autorizzativa del tecnico esperto in materia nominato nella C.E. a norma dell’art. 14 della L.R. 20/89;

3**Tutela dei caratteri storico-documentari e tipologici.**

Riguarda gli immobili individuati nella cartografia di analisi in scala 1:1000 con le seguenti lettere:

3**■.1****Recupero morfologico (c)**

Riguarda i complessi edilizi, i fabbricati, i manufatti accessori o sussidiari della medesima epoca di costruzione, gli elementi isolati o superstiti, che risultano dotati di alcuni elementi appariscenti costitutivi dell’impianto edilizio ed urbanistico: muri in ciottoli a spina di pesce, presenza di riana, loggiati e porticati, lobbie in legno, pilastrature in mattoni voltate o con architravi lignei, abbaini, ecc., dotati o non di apparato decorativo esterno od interno, presenza di raffigurazioni religiose, ecc.

La presenza degli elementi costitutivi anzidetti, già segnalata in parte nella scheda guida andrà

adeguatamente documentata a mezzo di rilievo architettonico. Essi andranno di norma recuperati a mezzo di interventi di restauro e risanamento conservativo sulla scorta delle indicazioni fornite dal Comune in sede di pre-esame e/o di autorizzazione.

Fatti salvi i vincoli compositivi derivanti dalla realizzazione degli elementi sopraindicati, le restanti opere di recupero sono assimilate a quelle indicate al p.to 2.3 del precedente art. 23 (restauro e risanamento conservativo).

3

■.2

Recupero edilizio (d)

Riguarda gli edifici ipoteticamente riconducibili alla precedente lett. c) per i quali il rilievo percettivo preliminare di PRG non ha potuto riscontrare particolari elementi di pregio in quanto interessante prevalentemente l'organismo architettonico interno degli edifici. Anche in questo caso la presenza di elementi costitutivi andrà documentata a mezzo di rilievo architettonico, e discussi con il Comune in sede di pre-esame gli aspetti da valorizzare con interventi di restauro e risanamento conservativo. Fatti salvi i vincoli compositivi derivanti, le restanti opere sono assimilate a quelle indicate al p.to 2.4 del precedente art. 23 (ristrutturazione edilizia).

3

■.3

Recupero avvenuto (l)

Riguarda i fabbricati che dal rilievo percettivo appaiono riadattati con opere recenti di tipo conservativo. Su detti fabbricati e manufatti sono ammesse le opere di manutenzione e miglioramento dell'organismo edilizio, degli impianti e quelle di trasformazione necessitate dalla modificazione d'uso dei fabbricati previste e/o ammesse dal PRG. Esse sono riconducibili a quelle descritte al comma 2 dell'art. 23 (Definizioni dei tipi di intervento) punti 1, 2 e 3.

3

■.4

Completamento di opere di recupero in edifici apparentemente già recuperati (i)

Sono ammesse le opere elencate ai numeri 1, 2, 3 e 4 del comma 2 dell'art. 23 purché non vengano alterate le caratteristiche morfologiche esteriori e gli elementi costitutivi segnalati nelle apposite schede guida, fatta salva la eventuale sostituzione di materiali incongrui e limitati adattamenti alle finestrate di facciata.

4

4 Conservazione dell'impianto tipologico e dell'organismo architettonico.

Riguarda gli immobili individuati nella cartografia di analisi in scala 1:1000 con le seguenti lettere:

4

■.1

Recupero volumetrico guidato da indirizzi compositivi (e)²

Andranno curati i seguenti aspetti verificando, nell'organismo edilizio oggetto di intervento, la specifica fattibilità:

- Accessibilità: mantenimento degli androni carrai, posizione degli accessi dall'interno del cortile ai fabbricati compresi nelle tipologie con cortile (semplice o pluricellulare).
- Coerenza compositiva delle facciate e definizione delle ricorrenze orizzontali (marcapiani, finestre, quota di colmo e di gronda del tetto).
- Allineamento dei fabbricati: in rapporto allo spiccato di quelli adiacenti e nel rispetto della trama viaria
- Impiego di materiali: cfr. art.23, comma 1 "Norme di carattere generale".

² cfr. art.25 "Criteri guida di intervento"

4 ■.2

Recupero volumetrico sottoposto a progetto coordinato (f)

Il PRG individua i casi in cui è opportuno che gli interventi interessanti due proprietà o fabbricati adiacenti vengano affrontati mediante regole compositive comuni definite d'intesa fra gli interessati ed il Comune in base ai criteri guida di intervento enunciati nelle presenti norme ed ai tipi di intervento previsti per i fabbricati denotati con lett. e)

4 ■.3

Nuovi fabbricati a sagoma prescritta (q)

Si richiama l'applicazione degli articoli che definiscono in linea generale e particolare le regole compositive per gli interventi in aree A (cfr. art.25 "Criteri guida di intervento"). Nel caso in cui la cortina muraria sia compresa nella cinta esistente quest'ultima dovrà essere ricomposta mediante l'uso di materiale in tutto e per tutto corrispondente a quelli che compongono la cinta stessa.

4 ■.4

Rimozioni (h)

Con apposita simbologia e lettera h1 e h2 il PRG individua i manufatti da demolire nel contesto della trasformazione dell'unità di intervento che li contiene.

Ciò al fine di creare i presupposti igienico-sanitari per il recupero dei fabbricati principali e/o accessori o per la ricostruzione di nuovi manufatti di minore impatto, "riguardante i soli casi di sfoltimento edilizio ove l'attività ricostruttiva, contenuta da indici di fabbricabilità ampiamente inferiori alla dimensione del volume rimosso, mira a ricomposizioni del tessuto secondo criteri salubrità (distanze fra fabbricati, soleggiamento.....)". Sono pertanto previsti due casi:

- **Demolizione definitiva (h1)**

In tal caso i fabbricati appositamente indicati non possono essere ricostruiti. Fino alla trasformazione coordinata che presuppone la demolizione dei manufatti interessati sono consentite le sole opere di tutela della pubblica incolumità.

- **Sfoltimento edilizio (h2):**

Riguarda i casi specificatamente segnalati in cartografia ove l'affastellamento di tettoie rende insalubre il contesto edilizio circostante. In tal caso è consentita la demolizione contestuale di tutti i manufatti interessati e la ricostruzione a trama continua in base ai seguenti parametri: i.f. = 1,2 mc/mq; H = 4; RC = 50%.

4 ■.5

Recupero di tettoie ad usi principali, accessori sussidiari:

Il recupero di fabbricati accessori e sussidiari che permangono in tale uso viene eseguito secondo il tipo di intervento descritto nelle Schede normative in appendice.

5 Mantenimento in efficienza del patrimonio edilizio in contrasto con le caratteristiche edilizie ed urbanistiche del Centro storico.

Riguarda gli immobili individuati nella cartografia di analisi in scala 1:1000 con le seguenti lettere:

5 ■.1

Manutenzione di edifici di sostituzione nella trama edilizia continua (n)

Sono ammesse le opere di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del precedente comma 2, purché finalizzate alla deduzione di materiali incongrui secondo le indicazioni fornite dal Comune attraverso la CE.

5 ■.2

Edifici di nuovo impianto inseriti nella trama continua (o)

Si richiama quanto detto al precedente punto 5.1.

5 ■.3

Completamento di edifici non ultimati (p)

E' ammesso il completamento delle opere originariamente autorizzate previa concessione convenzionata che definisce le clausole compositive per l'inserimento degli edifici nel contesto edilizio ed ambientale circostante, gli oneri concessori, la definizione dei parcheggi privati nonché le cessioni al Comune di aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore a 15 mq/ab., monetizzabili.

6

I fabbricati in e), f) i) e q) sono quelli che presentano la maggiore flessibilità operativa, la quale deve tuttavia rispettare, sotto il profilo dell'impianto urbanistico, il tipo edilizio a corte e sotto l'aspetto morfologico tenere conto dei caratteri architettonici preesistenti, con particolare riferimento per le murature di tamponamento verso via ed il fronte solare interno: L'intervento di ristrutturazione può essere riferito alle opere previste all'art. 13 lett. d) della L.R.56/77, fatta salva la conservazione degli elementi tipologici sopraddetti e l'applicazione dei criteri guida di intervento esposti al successivo art.25.

art. 25**CRITERI GUIDA DI INTERVENTO****1**

Il Comune, in applicazione degli indirizzi generali sui tipi di intervento illustrati all'art.23, stabilisce i seguenti CRITERI GUIDA DI INTERVENTO:

1**1.1****Allineamento di quota**

Per garantire coerenza compositiva agli interventi possono essere fissati in sede autorizzativa vincoli di allineamento di linee di colmo o di gronda, di orizzontamento dei solai o di imposta delle finestre, fatto salvo quanto disposto in appresso.

1**1.2****Allineamento di fronti**

Il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni indica la ricorrenza dell'imposta al suolo dei corpi di fabbrica. Vincoli di allineamento non indicati dal PRG possono essere fissati in sede autorizzativa.

1**1.3****Sagoma definita**

In cartografia viene indicato con medesima simbologia la variazione di sagoma dell'edificio, esistente o in progetto, comportante ampliamento o sopraelevazione ovvero nuova edificazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede progettuale sono ammessi, per adattamento della nuova sagoma edilizia al tessuto circostante, scostamenti massimi di m. 1,00 in eccedenza al perimetro indicato nella Tav. D.4.1, ferma restando la dimensione della superficie corrispondente alla sagoma indicata in cartografia e l'inalterabilità degli allineamenti dei fronti disposti su vie e spazi pubblici.

1**1.4****Numero piani fuori terra definiti**

Indica il numero massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita.

Inoltre si precisa che:

- gli edifici esistenti, soggetti ad opere di conservazione edilizia, per i quali nella tavola del Centro Storico (D.4.1), non viene indicato il numero dei piani finali, conservano quelli risultanti avanti l'esecuzione delle opere, fatto salvo il caso in cui caratteristiche volumetriche del fabbricato preesistente e applicazione delle norme contenute nel presente articolo consentano il recupero del sottotetto per usi abitativi;
- gli edifici accessori esistenti o previsti non confinanti con la pubblica via non potranno avere più di due piani fuori terra compatibilmente con l'altezza preesistente e la facoltà di innalzare la quota d'imposta e di colmo del tetto nella misura massima stabilita di m 1.00.

1**1.5****Altezza degli edifici**

- L'altezza interpiano degli edifici esistenti, conservati mediante i tipi di intervento precedentemente illustrati (art.23) anche in associazione alla grossatura di manica, sarà di norma equivalente a quella preesistente, fatto salvo l'allineamento delle coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a m. 1,00 e/o di quanto motivatamente stabilito in sede di concessione.

- L'altezza degli edifici a sagoma prescritta segue quanto disposto all'art. 7 delle presenti NdA, fatte salve disposizioni particolari di allineamento fissate motivatamente in sede di permesso di costruire o dagli strumenti urbanistici esecutivi;
- L'altezza degli immobili accessori fronteggianti la pubblica via dovrà corrispondere, ad opere avvenute, alle quote (in gronda e/o in colmo) delle coperture degli edifici contigui.

1

6**Altezza dei locali**

In applicazione del D.M. 05.07.1975 gli interventi di nuova costruzione, o di conservazione del patrimonio esistente ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, ovvero il recupero ad uso abitativo disciplinato dal PRG con apposita simbologia di locali non precedentemente adibiti ad abitazione (tettoie, travate o altro), l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in m. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in m. 2,40. Nelle operazioni di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, consolidamento e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, l'altezza interna tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente.

1

7**Edifici accessori**

Per gli edifici accessori esistenti e confermati dal PRG con apposita indicazione cartografica sono ammessi gli interventi già specificati in vista della introduzione delle destinazioni strettamente compatibili con quella principale, abitativa terziaria o artigianale, a cui sono collegati nell'ambito delle unità minime di intervento. In particolare:

- Nel caso di destinazione abitativa sono con essa compatibili gli usi per depositi e piccoli laboratori familiari (far da sé, hobbies, ecc.), colture in serra di fiori e piante ornamentali, attività professionali ed artistiche, autorimesse per la necessità diretta delle famiglie insediate.
- Nel caso di destinazioni terziarie (commerciale, di artigianato commerciale e/o di servizio delle residenze, servizi professionali ed amministrativi, ecc.) sono con esse compatibili i depositi, le autorimesse, nonché piccoli laboratori di riparazione purché comportanti attività tassativamente non inquinanti, non nocive e non moleste in quanto a odori o rumori prodotti.
- Nel caso di destinazioni artigianali (produttive o di servizio) sono con esse compatibili i depositi, lo stazionamento di mezzi e altre funzioni complementari all'espletamento dell'attività.
- Il recupero dei fabbricati accessori ha per scopo prioritario l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale degli edifici abitativi a cui essi sono collegati nel caso in cui questi risultassero carenti di servizi igienici, di cucine ed eventualmente di scale interne. Il rilascio della concessione per l'immissione delle destinazioni di cui ai precedenti alinea nei fabbricati accessori fisicamente integrati o integrabili ad edifici già adibiti ad abitazione rimane pertanto subordinato alla dimostrazione della adeguatezza igienico-sanitaria di questi ultimi.

1

8**Manufatti in demolizione**

Sui manufatti o sugli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito dal PRG sono ammesse fino all'attuazione delle previsioni relative agli interventi descritti dalle presenti NdA, solo opere di manutenzione ordinaria come precedentemente definite, fatto salvo e impregiudicato il provvedimento di demolizione forzata per ragioni di pubblica incolumità. La demolizione di manufatti stabilita dal PRG subordina la fattibilità del recupero dei fabbricati o parti di essi di cui costituiscono pertinenza.

1 ■.9**Demolizione e ricostruzione non specificamente prescritta dal PRG.**

Essa è prevista laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse, si farà luogo, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali o a mezzo della perizia giurata redatta da un professionista abilitato, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati interessati.

La documentazione sopraindicata dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca quali: orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, l'apparato decorativo esterno ed interno; nonché circostanziare, in questo caso, sotto il profilo tecnico e con esplicita dichiarazione, i motivi che presiedono, senza valide alternative, alla demolizione degli edifici e manufatti esaminati.

In tal caso la superficie utile del nuovo edificio non dovrà risultare superiore alla superficie utile dell'edificio preesistente o della sagoma complessiva ammessa dal PRG nel caso di grossatura della manica semplice; mentre le coperture dovranno, di massima e mai in eccesso, essere allineate alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno aventi eguale numero di piani. Per le caratteristiche costruttive e di materiali di finitura valgono le disposizioni del successivo comma concernente i nuovi edifici a sagoma definita.

Salvo i casi di assoluta urgenza le opere di demolizione e ricostruzione dovranno sempre risultare già abilitate all'atto dell'avvio dei lavori.

art. 26**MODALITÀ DI INTERVENTO****1** **Disposizione di carattere generale****1** **1.1**

Gli interventi che in applicazione delle previsioni del PRG, cartografiche e normative, attinenti al recupero di fabbricati accessori agli usi principali o all'innalzamento delle quote di impostazione del tetto oltre la misura consentita per le sue opere di consolidamento, ovvero nel caso di costruzione a sagoma prescritta o di ampliamento planimetrico e/o altimetrico dei fabbricati, presuppongono alterazione significativa dei caratteri del soleggiamento e/o dei rapporti di distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti sono subordinati a quanto disposto in merito dal Codice Civile, ovvero al previo accordo tra frontisti interessati.

1 **1.2**

In linea di massima non costituisce alterazione sostanziale della sagoma del fabbricato l'elevazione della impostazione del tetto contenuta nella misura di m 1.00 e finalizzata al consolidamento strutturale della copertura, in presenza o in assenza di recupero del sottotetto per usi abitativi o accessori.

1 **1.3**

Per il rilascio degli atti concessori dovranno risultare adempiuti gli obblighi eventualmente determinati da servitù di accesso e d'uso delle parti comuni, nonché ogni ulteriore elemento compositivo tendente a garantire l'unitarietà architettonica degli interventi in esecuzione delle previsioni cartografiche e normative del PRG e delle istruzioni impartite dalla C.E. in applicazione delle norme medesime.

2 **Procedura attuativa****1** **1.1****Attuazione delle specificazioni progettuali del PRG**

In considerazione del processo conoscitivo dei fabbricati articolato in più fasi (cfr. Schede Normative, Criteri Guida di intervento, prescrizioni normative generali, rilievo architettonico richiesto all'operatore per il rilascio degli atti concessori, precisazione degli elementi da salvaguardare costituente attività propria della C.E.) l'attuazione degli interventi avviene di norma mediante concessione diretta.

Nel caso di prescrizioni ascritte ai progetti da parte della C.E, il permesso verrà subordinato a convenzione e/o ad atto d'obbligo unilaterale a norma dell'art. 49 della L.R.56/77.

Nei casi specificati in cartografia con prestabilito vincolo di procedura, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla redazione preventiva di Piano di Recupero formato in base a quanto specificato al precedente art.3. Detto strumento può essere sostituito dal comparto edificatorio formato in base ai contenuti ed alle procedure di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 nel caso in cui i proponenti costituiscano almeno il 75% delle proprietà immobiliari contenute nell'unità di intervento. Il ricorso al comparto edificatorio come dianzi indicato è comunque sempre consentito in qualunque unità di intervento della zona normativa di tipo A.

1 ■.2**Modifica dell'impianto edilizio definito dal PRG.**

Nel caso in oggetto, le modifiche richieste dall'operatore o ritenute necessarie dal Comune comportano la redazione preventiva di Piano di Recupero formato con i contenuti e le procedure stabilite agli artt. 41 bis e/o 43 della L.R. 56/77, con il rispetto dei disposti dell'art. 3 delle presenti N.d.A., nonché delle seguenti condizioni:

- venga mantenuto lo schema funzionale del tipo edilizio "a corte";
- vengano esclusi, per gli edifici di carattere abitativo a manica semplice le esposizioni del fronte illuminato o principale: nord, nord-est, nord-ovest, a meno che non sia possibile aprire varchi per la aeroilluminazione sui fronti ciechi preesistenti;
- non vengano superate per gli edifici a destinazione abitativa le volumetrie ed il numero dei piani previsti e verificati nella specifica unità di intervento; i manufatti accessori distinto in ogni punto almeno m. 10 dagli edifici ad uso abitativo, se contrapposti; oppure formino con questi ultimi un angolo superiore o eguale a 90°, se angolati. La loro superficie coperta non ecceda quella prevista dal PRG e la loro altezza, se demoliti e ricostruiti, non ecceda i m. 2,70 all'intradosso del solaio interno.

A tal fine il PRG fornisce un paradigma di operazioni possibili, edificio per edificio (ad es.: variazione della impostazione del tetto, possibilità della grossatura planimetrica della manica, segnalazione degli elementi meritevoli di attenzione progettuale ecc.) che assieme ai "Criteri Guida di intervento" consentono l'applicazione delle istruzioni contenute alla voce Ristrutturazione nella citata Circ. Reg. 5/URB/84.

Fatte salve le modalità di intervento (tipi, criteri) definite dal PRG in normativa e in cartografia, sugli immobili destinati a pubblici servizi è consentito apportare modifiche planovolumetriche e distributive, anche in ampliamento di superficie utile e/o volume, nella misura resa necessaria dalle caratteristiche funzionali del servizio da erogare, dall'adempimento di norme speciali attinenti alla accessibilità da parte delle persone disabili e dalle misure di sicurezza a cui sono sottoposti gli edifici pubblici ed i luoghi di lavoro. Le modifiche ravvisate necessarie sono approvate in via diretta dal Comune in sede di progettazione definitiva dell'intervento di recupero ai sensi della legge 109/94 e s.m.i., senza che ciò costituisca variante di PRG.

1 ■.3**Caso di ricostruzione**

Gli immobili identificati con lett. n) o) e p) sono in contrasto edilizio o urbanistico con il tessuto del Centro Storico. Per essi sono ammessi tutti i tipi di intervento fino alla ricostruzione sotto la guida dei seguenti criteri:

- gli interventi conservativi, fino alla ristrutturazione, hanno la finalità precipua di ripristinare gli apparati esteriori dei fabbricati alterati da canoni compositivi casuali e lo schema della accessibilità tramite l'androne carraio e lo spazio cortile.
- gli interventi sostitutivi sono ammessi purché non vengano superati i limiti di sagoma indicati in cartografia e disciplinati dalle presenti norme e vengano seguiti i criteri progettuali enunciati in seguito per gli interventi di ricostruzione e/o nuova costruzione a sagoma definita.

2

In tutti i casi precedentemente specificati per la definizione delle quantità edificabili fanno testo oltre alla dimensione superficiale della sagoma prescritta nella tavola del Centro Storico anche le definizioni dei precedenti commi, nonché la verifica locale della coerenza dell'altezza dell'edificio oggetto di intervento con quelli circostanti.

TITOLO III

NORME SPECIFICHE DI AREA

nota

Nel presente Titolo III sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole classi di zonizzazione urbanistica.

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare relativo a ciascuna area, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- Titolo I delle NdA: Norme Generali*
- Titolo IV delle ndA: Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa*
- Titolo V delle NdA: Norme Paesaggistico-ambientali*
- Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda*
- Regolamento Edilizio Comunale*



NUCLEO RURALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Nucleo di originario impianto insediativo rurale, localizzato nel territorio extraurbano e caratterizzato dalla presenza di edifici rurali, abitativi e produttivi, di prevalente tipologia tradizionale che, pur non presentando particolare interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

FINALITÀ DEL PRGC

Conservazione, risanamento, riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, conciliando l'esigenza del suo adeguamento funzionale con la tutela dell'impianto e del complessivo carattere ambientale del nucleo, attraverso la definizione dei tipi di intervento e di specifiche prescrizioni operative per una reale operatività edilizia ed un recupero funzionale dei fabbricati esistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r3, r4, r5)
- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2)
- agricola (a1, a3, a4, a7, a8)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- ristrutturazione B ⁽¹⁾
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾
- demolizione senza ricostruzione
- recupero abitativo di sottotetti e rustici
- cambio di destinazione d'uso

con permesso convenzionato

- demolizione con ricostruzione vincolata e sostituzione edilizia ⁽⁴⁾
- qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative o economiche ⁽⁴⁾

NOTE

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione formale e funzionale dell'edificio.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, e solo qualora sia dimostrabile l'impossibilità di riutilizzare strutture esistenti, è ammessa la realizzazione di:
 - fabbricati interrati nel limite di mq 60 di sul per ogni unità abitativa

- bassi fabbricati e tettoie al servizio di edifici residenziali (autorimesse, depositi, legnaie) nella misura massima complessiva di mq 50 per ogni unità abitativa
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (3) Fino al 20% della Sul esistente, con un minimo comunque concesso di mq 30, per ogni unità abitativa. Sugli edifici rurali che presentino eventuale valore tipologico documentario, l'ampliamento è concedibile solo per documentate esigenze igieniche o distributive non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione formale e funzionale dell'edificio.
- (4) La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, al fine di garantire la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Gli indici di edificabilità e il rapporto di copertura non sono applicabili, in quanto l'identificazione del nucleo non definisce superfici fondiarie o territoriali, ma solo ambiti di applicazione normativa, riferita agli edifici esistenti e alla porzione di terreno immediatamente circostante, a prescindere dalla estensione delle pertinenze di ciascun immobile.

Con interventi di ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia devono essere sempre verificati:

- H = la maggiore tra quella esistente e m 7,50
- Rc = 60% riferito alla superficie dell'ambito pertinenziale (come definito all'art. 7 lettera v).

Sono fatti salvi gli incrementi eventualmente ammessi per ristrutturazione, ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia.

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per le destinazioni esclusi-vamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici in assenza di incremento del carico urbanistico; per le destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione dell'80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostitutiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con permesso convenzionato.

con permesso convenzionato

Con permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di mq 10 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le superfici a parcheggio afferenti le attività artigianali di servizio alla persona, i negozi e i pubblici esercizi dovranno essere reperite nelle immediate vicinanze degli stessi, anche se in area a destinazione agricola, purché agevolmente raggiungibili dalla pubblica via.

Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali.

Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo

intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ distanze

È fatta salva la situazione in atto alla data di adozione della presente Revisione di PRG, per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro.

Per la realizzazione di nuove unità residenziali, per l'ampliamento di quelle esistenti, per il riutilizzo abitativo dei rustici e per la realizzazione o l'ampliamento di strutture agricole, devono rispettarsi le seguenti distanze:

- Tra edifici abitativi e fabbricati accessori agricoli (escluse stalle e concimaie), così come tra edifici a destinazione omogenea si applicano le norme delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 11.
- Tra edifici abitativi e ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili, ivi comprese le stalle per non più di due capi di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili): m 25,00, parzialmente derogabili con intesa tra le parti interessate formalizzata in atto pubblico trascritto nei registri immobiliari .
- Tra edifici abitativi rurali e stalle della medesima azienda agricola: m 15,00
- Tra edifici abitativi rurali e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi: m 50,00, in parte riducibile, previo nulla-osta dell'A.S.L., esclusivamente per ampliamenti e ristrutturazioni di stalle di allevamenti bovini, a condizione che non vengano ulteriormente diminuite le distanze esistenti tra stalle e abitazioni e che l'intervento consegua, a giudizio del Comune, il miglioramento della situazione ambientale esistente.
- Tra edifici abitativi non rurali e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi: m 100,00 fatte salve situazioni preesistenti.

■ viabilità

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie interne agli agglomerati che pur non essendo esplicitamente pubbliche presentino a giudizio del Comune una utilità pubblica, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica eventualmente ritenuti di rilevanza paesistica e documentaria.

■ tipologie costruttive

In occasione di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione, su qualunque edificio, devono essere correttamente riproposte le tipologie costruttive tradizionali, assumendo come riferimento, oltre a quelle riscontrabili in loco, anche gli elementi tipologici di pregio individuabili nel centro storico, in conformità con i disposti dell'art. 32 del REC.

■ fronti edilizi traslabili con grossatura di manica

Nei fabbricati di impianto planimetrico lineare dotati di sufficiente spazio pertinenziale libero, fatto salvo il rispetto di tutte le norme in materia di distanze tra fabbricati e dai confini, è ammesso con interventi di ristrutturazione B l'allargamento della manica edilizia, senza superare la larghezza massima totale di m 10,00 e un ampliamento del 50% della Sul esistente. Tale grossatura di manica deve essere eseguita da terra a tetto, inderogabilmente per tutta l'estensione longitudinale della proprietà: qualora ciò non sia possibile (ad esempio per il negato assenso dei confinanti laterali) non sono comunque consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito.

Il fronte edilizio "traslato" a seguito della grossatura di manica deve essere ricostruito nel rispetto dei caratteri tipologici originari dell'edificio, provvedendo tuttavia alla eliminazione di eventuali elementi impropri e deturpanti.

■ modifiche ex. art. 17 c 8, l.r. n 56/77

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, è possibile assoggettare a P.d.R. di cui agli Artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico e compositivo, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole unità abitative o a porzioni di complessi edilizi unitari, ma siano estesi all'intero immobile (comprensivo di edifici principali, accessori e relative aree di pertinenza), anche se frazionato in diverse proprietà, e purché le demolizioni non coinvolgano eventuali parti di edifici di interesse documentario.



AREE RESIDENZIALI DA RECUPERARE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Borgo di originario impianto rurale, posto tra il corso del Malone e del Fisca ai piedi del centro storico, costituito da edifici in linea di origine agricola e da più recenti fabbricati a tipologia isolata, nel quale anche le destinazioni d'uso originarie hanno progressivamente lasciato il posto a quella residenziale prevalente.

FINALITÀ DEL PRG

Recupero e riuso abitativo del patrimonio esistente, con adeguamenti igienico funzionali ed ampliamento delle strutture esistenti fino alla concorrenza della densità edilizia di zona; adeguamento dei sistemi infrastrutturali e riqualificazione formale dell'ambito urbanistico.

DESCRIZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4)
- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- ristrutturazione di tipo B ⁽¹⁾
- ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾
- integrazione pertinenziale ⁽³⁾
- demolizione senza ricostruzione
- recupero abitativo di rustici
- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾
- sostituzione edilizia di edifici minori ⁽⁵⁾

con permesso convenzionato

- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾
- demolizione con ricostruzione vincolata
- sostituzione edilizia ⁽⁶⁾

NOTE

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 4 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione formale e funzionale dell'edificio.
- (2) Ammesso fino al 30% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc, a condizione che il loro inserimento

risultati compatibile con i caratteri tipologici e formali del fabbricato.

- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto dei parametri di area ($I_f = 1,0$ mc/mq e $R_c = 50\%$);
 - tettoie e bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a I_f e R_c fino a complessivi mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
 - strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento in loco delle relative aree per parcheggi di uso pubblico ed eventuale monetizzazione delle rimanenti quote di servizi pubblici.
- (5) Gli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (6) Con interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia non si possono realizzare entità volumetriche superiori a quelle preesistenti, fatti salvi gli incrementi sopra stabiliti per gli adeguamento igienico funzionale e integrazione pertinenziale. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, al fine di garantire la riqualificazione formale ed ambientale del contesto.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- $I_f = 1,0$ mc/ mq (applicabile come I_t in interventi convenzionati)
- $R_c = 50\%$
- $H = m$ 10,50

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

con permesso convenzionato

È richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.

Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada; in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali.

Per l'insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione è ammessa solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico già esistente e localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale in previsione, agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse. In caso contrario la destinazione commerciale non è consentita.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ **incrementi di carico antropico**

L'incremento di carico antropico in aree di classe geologica IIIa, IIIb3 e IIIb2 è ammissibile solo a seguito del collaudo delle opere per la mitigazione dei rischi. Prima di allora gli interventi previsti dal presente articolo non possono determinare la formazione di nuove unità abitative, neppure attraverso la suddivisione di quelle già esistenti.

■ **interventi di ristrutturazione urbanistica**

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. L'entità dimensionale dei nuovi insediamenti, qualora sia maggiore di quella preesistente, non può superare l'indice territoriale di 1,0 mc/mq e il rapporto di copertura del 50%.

■ **completamenti e adeguamenti infrastrutturali**

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

■ **attività agricole preesistenti**

È consentita la permanenza degli usi rurali e delle attività agricole produttive eventualmente in atto alla data di adozione del presente strumento urbanistico, fino alla loro cessazione; per gli edifici relativi sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dal presente articolo ad eccezione di quelli di sostituzione edilizia e demolizione con ricostruzione vincolata. In ogni caso gli interventi edilizi devono essere finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali dell'edificio e del contesto, nonché di quelle di abitabilità ed agibilità di edifici e manufatti. In caso di intervento eccedente la ristrutturazione edilizia devono essere sempre verificati i requisiti minimi in materia di distanza tra fabbricati a diversa destinazione, con particolare riferimento a quelle tra abitazioni ed edifici destinati alla produzione agricola (laboratori, depositi di macchine e materiali agricoli, ricoveri di animali, ecc.). Non è ammesso l'avvio di nuove attività agricole produttive.

■ **fronti edilizi traslabili con grossatura di manica**

Nei fabbricati di impianto planimetrico lineare dotati di sufficiente spazio pertinenziale libero, fatto salvo il rispetto di tutte le norme in materia di distanze tra fabbricati e dai confini, è ammesso con intervento di ristrutturazione B l'allargamento della manica edilizia, senza superare la larghezza massima totale di m 10,00 e un ampliamento del 50% della Sul esistente. Tale grossatura di manica deve essere eseguita da terra a tetto, inderogabilmente per tutta l'estensione longitudinale della proprietà: qualora ciò non sia possibile (ad esempio per il negato assenso dei confinanti laterali) non sono comunque consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito. Il fronte edilizio "traslato" a seguito della grossatura di manica deve essere ricostruito nel rispetto dei caratteri tipologici originari dell'edificio, provvedendo tuttavia alla eliminazione di eventuali elementi impropri e deturpanti.



AREE RESIDENZIALI ESAURITE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate sature a prevalente destinazione residenziale, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati o realizzandi in attuazione del PRG vigente, caratterizzati da un'edificazione intensiva, di tipologia plurifamiliare o uni-bifamiliare su lottizzazione di piccolo taglio.

FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso contenuti ampliamenti; adeguamento dei sistemi infrastrutturali e dei servizi pubblici.

DESCRIZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4)
- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B ⁽¹⁾
- recupero abitativo di rustici
- ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾
- integrazione pertinenziale ⁽³⁾
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾
- sostituzione edilizia ⁽⁵⁾

con permesso convenzionato

- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾

NOTE

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra e l'altezza massima di m 10,00.
- (2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 25 mq per ogni unità abitativa, purché sulla base di un progetto unitario esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc;
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;

- tettoie e bassi fabbricati nel rispetto dei parametri di area ($I_f = 0,6$ mc/mq e $R_c = 40\%$);
 - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a I_f e R_c fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a I_f ma nel rispetto di R_c 40% fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
 - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a R_c fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per parcheggi di uso pubblico nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".
- (5) Gli interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia non possono comportare entità volumetriche superiori a quelle preesistenti, fatte salve le possibilità di incremento ammesse per gli interventi di adeguamento igienico funzionale e di integrazione pertinenziale. Inoltre tali interventi devono comunque sempre determinare la realizzazione di un prodotto edilizio che concorra alla riqualificazione formale ed ambientale del contesto di riferimento.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- I_f = esistente, fatti salvi gli ampliamenti ammessi ed eventuali ristrutturazioni urbanistiche;
- $R_c = 40\%$;
- $H = m$ 7,50.

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

con permesso convenzionato

È richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree possono essere monetizzate se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada, ma comunque solo qualora in prossimità dell'esercizio commerciale esista un'area a parcheggio pubblico agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non è consentita.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ **incrementi di carico antropico**

L'incremento di carico antropico in aree di classe geologica IIIa, IIIb3 e IIIb2 è ammissibile solo a seguito del collaudo delle opere per la mitigazione dei rischi. Prima di allora gli interventi previsti dal presente articolo non possono determinare la formazione di nuove unità abitative, neppure attraverso la suddivisione di quelle già esistenti.

■ **interventi di ristrutturazione urbanistica**

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata (PPE, PdR e

PEC). Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. L'entità dimensionale dei nuovi insediamenti non può superare l'indice territoriale di 0,6 mc/mq.

■ **completamenti e adeguamenti infrastrutturali**

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

■ **edifici soggetti a specifiche prescrizioni di intervento**

- ① Per l'edificio adiacente al condominio, a ridosso del torrente Fisca (classe geologica IIIb2), a seguito del collaudo delle opere di difesa idraulica per la mitigazione del rischio, è ammessa la sopraelevazione con ampliamento del 100% della volumetria esistente, ai fini di una complessiva riqualificazione formale del fabbricato esistente e di una sua maggiore integrazione ambientale. Tale operatività è subordinata alla completa ricomposizione formale delle facciate e della copertura, con tipologie e materiali coerenti con l'edificato tradizionale. È ammessa la destinazione d'uso residenziale al primo piano e quella commerciale al piano terra.



AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree prevalentemente edificate a destinazione residenziale con residue possibilità di completamento, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati con maggiori dotazioni infrastrutturali, in attuazione del PRG vigente.

FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso il loro eventuale ampliamento non oltre la concorrenza della densità edilizia di zona; possibilità di realizzare ulteriori singole unità abitative all'interno dei residui lotti liberi interstiziali o a saturazione di densità edilizie non completamente utilizzate, soprattutto al fine di contenere gli sviluppi residenziali marginali all'abitato e di agevolare la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli d'origine.

DESCRIZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4)
- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B ⁽¹⁾
- recupero abitativo di rustici
- ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾
- integrazione pertinenziale ⁽³⁾
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾
- ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾

con permesso convenzionato

- sostituzione edilizia
- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾
- ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾
- nuova costruzione ⁽⁶⁾

NOTE

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra e l'altezza massima di m 10,00.

- (2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 25 mq per ogni unità abitativa, purché sulla base di un progetto unitario esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto dei parametri di area ($I_f = 0,6$ mc/mq e $R_c = 40\%$);
 - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a I_f e R_c fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a I_f ma nel rispetto di R_c 40% fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
 - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a R_c fino a mq 30 di S_c per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Con intervento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per parcheggi di uso pubblico nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".
- (5) Con intervento diretto sono ammessi ampliamenti, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, senza incremento delle unità abitative esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove unità abitative o assimilabili è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".
- (6) Nuove unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente:
- nell'ambito pertinenziale degli edifici esistenti;
 - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare della presente variante;
 - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito dal piano sia per l'edificio esistente sul suo lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.
- La convenzione deve disciplinare sia i necessari collegamenti e gli eventuali adeguamenti infrastrutturali (anche per quanto riguarda la viabilità di accesso e distribuzione), sia il reperimento delle aree per servizi nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- $I_f = 0,6$ mc/mq (applicabile come I_t in interventi convenzionati)
- $R_c = 40\%$
- $H = m$ 7,50

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

con permesso convenzionato

È richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.

Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso ne è prevista la monetizzazione che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali.

Per l'insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione può essere scelta solo qualora nelle immediate vicinanze esista un'area a parcheggio pubblico agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non è consentita.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ incrementi di carico antropico

L'incremento di carico antropico in aree di classe geologica IIIa, IIIb3 e IIIb2 è ammissibile solo a seguito del collaudo delle opere per la mitigazione dei rischi. Prima di allora gli interventi previsti dal presente articolo non possono determinare la formazione di nuove unità abitative, neppure attraverso la suddivisione di quelle già esistenti.

■ interventi di ristrutturazione urbanistica

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. L'entità dimensionale dei nuovi insediamenti, qualora sia maggiore di quella preesistente, non può superare l'indice territoriale di 0,6 mc/mq.

■ completamenti e adeguamenti infrastrutturali

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.



AREE RESIDENZIALI ISOLATE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Episodi edilizi costituiti da alcuni fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, ubicati prevalentemente in territorio extraurbano, più raramente in prossimità del centro abitato, ma comunque sempre in ambito rurale. Gli edifici, che fanno parte del patrimonio edilizio di recente formazione risalendo al più agli anni sessanta e settanta, non presentano in alcun caso valori tipologici o documentari da salvaguardare. Il posizionamento casuale di tale patrimonio edilizio sul territorio extraurbano può comportare la loro collocazione in ambiti compresi in classi geologiche penalizzanti (IIIA, III indifferenziata, IIIB2) con conseguenti limitazioni all'operatività edilizia.

FINALITÀ DEL PRG

Recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione ed eventuale sostituzione del patrimonio edilizio esistente, se compatibile con le classi di rischio geologico definite dalla carta di sintesi, da effettuarsi con particolare attenzione alla riqualificazione formale e all'inserimento ambientale degli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- agricola (a)
- residenziale (r1, r3, r4)
- turistico-ricettiva (t1, t2)
- direzionale (d)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B ⁽¹⁾
- recupero abitativo di rustici
- ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾
- integrazione pertinenziale ⁽³⁾
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso
- sostituzione edilizia ⁽⁴⁾

NOTE

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra e l'altezza massima di m 10,00.
- (2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 25 mq per ogni unità abitativa, purché sulla base di un progetto unitario esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi fino a un massimo di mq 20 per ogni unità abitativa;

- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
 - bassi fabbricati accessori fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
 - tettoie accessorie fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Gli interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia non possono comportare entità volumetriche superiori a quelle preesistenti, fatte salve le possibilità di incremento ammesse per gli interventi di adeguamento igienico funzionale e di integrazione pertinenziale. In linea generale non sono ammesse significative traslazioni degli edifici, rispetto al loro attuale posizionamento, salvo che il Comune non le giudichi indispensabili per migliorare l'assetto geologico locale, l'inserimento nel contesto ambientale e per garantire migliore accessibilità. Inoltre tali interventi devono sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva dell'edificato e di una sua migliore integrazione nel contesto ambientale e paesaggistico, anche con il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- If = esistente, fatti salvi gli ampliamenti ammessi ed eventuali ristrutturazioni urbanistiche
- Rc = esistente, fatti salvi gli ampliamenti ammessi
- H = m 7,50

STANDARD URBANISTICI

Non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ incrementi di carico antropico

L'incremento di carico antropico in aree di classe geologica IIIa, IIIb3 e IIIb2 è ammissibile solo a seguito del collaudo delle opere per la mitigazione dei rischi. Prima di allora gli interventi previsti dal presente articolo non possono determinare la formazione di nuove unità abitative, neppure attraverso la suddivisione di quelle già esistenti.

■ interventi di ristrutturazione urbanistica

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. L'entità dimensionale dei nuovi insediamenti non può superare quella dei volumi esistenti.

■ completamenti e adeguamenti infrastrutturali

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.



AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Porzioni di territorio inedificate interstiziali o strettamente attigue al tessuto edilizio, già urbanizzate o comunque agevolmente allacciabili alle OO.UU., la cui utilizzazione edificatoria non comporta alcun costo di soglia, e in alcuni casi consente la contestuale realizzazione di completamenti e adeguamenti infrastrutturali.

FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale con completamento e adeguamento della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici. Integrazione e completamento dei tessuti edilizi esistenti a bassa densità edilizia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4)
- commerciale (c1)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto, permesso convenzionato o strumento urbanistico esecutivo

- nuova costruzione ⁽¹⁾⁽²⁾
- integrazione pertinenziale ⁽³⁾

NOTE

- (1) Secondo le indicazioni cartografiche e le prescrizioni particolari formulate per ogni singola area, sono attuabili con intervento diretto i lotti di minori dimensioni, già urbanizzati e integrati nel tessuto esistente, mentre sono soggetti a permesso convenzionato quelli di maggiori dimensioni, per i quali si rende necessaria la realizzazione di ulteriori integrazioni infrastrutturali, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e agli spazi di sosta. Qualora la realizzazione degli interventi comporti maggiori complessità organizzative il Comune può sempre assoggettare l'attuazione a Piano Esecutivo Convenzionato, definendone il perimetro con ricorso alle procedure dell'art. 17, commi 8 e 9 della L.R. 56/77.
- (2) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto dei parametri di area ($I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$ e $R_c = 40\%$);

- bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
- bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con intervento diretto

- If = 0,50 mc/mq
- Rc = 30%
- H = m 7,50

con permesso convenzionato o strumento urbanistico esecutivo

- It = 0,50 mc/mq
- Rc = 40%
- H = m 7,50

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

con permesso convenzionato o strumento urbanistico esecutivo

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta, negli ambiti soggetti a permesso convenzionato o a SUE, la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.

È fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Ulteriori disposizioni particolari sono riportate nella sezione seguente del presente articolo con riferimento alle singole aree.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ **progettazione alla scala microurbana**

Con riferimento ai disposti dell'art. 3, commi 7 e 8, le indicazioni cartografiche relative a viabilità di accesso e servizi, pertinenti a lotti attuabili con interventi convenzionati, sono modificabili in caso di necessario adattamento all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che garantisca in ogni caso superfici pubbliche di buona fruibilità e di dimensione adeguata, evitando in ogni caso il frazionamento delle stesse. La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti.

■ **progettazione edilizia**

Nella progettazione edilizia dei nuovi edifici deve essere perseguito il corretto inserimento

tipologico ed ambientale; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono complessivamente risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato, non determinare ulteriore impatto ambientale e concorrere alla riqualificazione formale dei tessuti edilizi esistenti; in particolare, in caso di prossimità a contesti di vecchia formazione o ad edifici di pregio tipologico e documentario, l'Amministrazione comunale ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

■ regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche

In tutte le aree di cui sopra devono essere dismessi i sedimi di viabilità pubblica, mentre, a discrezione del Comune, può essere previsto l'assoggettamento a uso pubblico delle aree per servizi, con onere manutentivo a carico degli attuatori.

■ prescrizioni specifiche per le singole aree soggette a permesso convenzionato

Area RC 1

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune del tratto di viabilità lungo il confine sud del lotto, a completamento delle opere realizzate dal comune, secondo le indicazioni cartografiche (sezione complessiva minima: m.6.00); analogamente deve essere realizzato e ceduto al comune il parcheggio pubblico P5, che dovrà avere superficie minima di mq 600.

Area RC 2

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune dei tratti di viabilità previsti lungo i confini est e sud del lotto, a completamento delle opere realizzate dal comune, secondo le indicazioni cartografiche (sezione complessiva minima: m.6.00); analogamente deve essere realizzato e ceduto al comune il parcheggio pubblico P6 che dovrà avere superficie minima di mq 900 ; la porzione d'area destinata a verde privato posta sul confine nord non determina capacità edificatoria e non può avere collocazione diversa da quanto indicato in cartografia.

Area RC 4

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune sia del tratto di viabilità lungo il confine sud del lotto, a completamento delle opere realizzate dal comune, secondo le indicazioni cartografiche (sezione complessiva minima: m.6.00) sia del parcheggio pubblico in linea P2 posto lungo la viabilità in progetto su lato nord dell'area, con superficie non inferiore a mq 450; tale parcheggio dovrà essere dotato di adeguata alberatura posizionata a filo marciapiede con almeno un individuo vegetale ogni due posti auto; le porzioni di verde privato sui lati nord e sud dell'area non determinano capacità edificatoria e non possono avere collocazione diversa da quanto indicato in cartografia.

Le quote integrative di standard, fino alla concorrenza di mq 40 per abitante insediabile possono essere monetizzate o acquisite e cedute al comune in aree per servizi previste dal PRG esternamente all'ambito di intervento.

Sono in ogni caso fatti salvi gli atti di coordinamento progettuale già sottoscritti.

Area RC 5

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune dei tratti di viabilità lungo i confini nord e sud del lotto, a completamento delle opere realizzate dal comune, secondo le indicazioni cartografiche (sezione complessiva minima: m.6.00); analogamente devono essere realizzati e ceduti al comune sia il parcheggio pubblico P9 sul lato sud (che dovrà avere superficie minima di mq 800) sia il parcheggio pubblico in linea P4 posto lungo la viabilità in progetto su lato nord dell'area; questo, con superficie non inferiore a mq 250 , dovrà essere dotato di adeguata alberatura posizionata a filo marciapiede con almeno un individuo vegetale ogni due posti auto; la porzione d'area destinata a verde privato posta sul confine nord non determina capacità edificatoria e non può avere collocazione diversa da quanto indicato in cartografia.

Area RC 6

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune dei tratti di viabilità lungo i confini nord ed est del lotto, a completamento delle opere realizzate dal comune,

secondo le indicazioni cartografiche (sezione complessiva minima: m.6.00); deve essere inoltre realizzato e ceduto al comune il parcheggio pubblico P8 (che dovrà avere superficie complessiva non inferiore a mq 1.200) posto in parte sul lato nord in parte sul lato est; questa ultima porzione sarà in linea, lungo la viabilità in progetto, e dovrà essere dotata di adeguata alberatura posizionata a filo marciapiede con almeno un individuo vegetale ogni due posti auto; la porzione d'area destinata a verde privato prevista sul confine sud non determina capacità edificatoria e non può avere collocazione diversa da quanto indicato in cartografia.

Area RC 7

L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, la cui convenzione deve prevedere la cessione al comune e la sistemazione dell'area a verde pubblico V3 prevista in cartografia in fregio alla viabilità.

Area RC 8

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune dei tratti di viabilità lungo i confini nord ed est del lotto, a completamento delle opere realizzate dal comune, secondo le indicazioni cartografiche (sezione complessiva minima: m.6.00); devono essere inoltre realizzati e ceduti al comune sia l'area a verde attrezzato V4 (che dovrà avere superficie complessiva non inferiore a mq 900) posta sul lato nord dell'area, sia il contiguo parcheggio in linea (parte del P10 con superficie minima di 200), lungo la viabilità in progetto, che dovrà essere dotato di adeguata alberatura posizionata a filo marciapiede con almeno un individuo vegetale ogni due posti auto; la porzione d'area destinata a verde privato prevista sul confine sud non determina capacità edificatoria e non può avere collocazione diversa da quanto indicato in cartografia.

Area RC 9

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune del tratto di viabilità lungo il confine sud del lotto, a completamento delle opere realizzate dal comune, secondo le indicazioni cartografiche (sezione complessiva minima: m.6.00); deve essere inoltre realizzato e ceduto al comune il parcheggio pubblico P13 che dovrà avere superficie complessiva non inferiore a mq 850.

la porzione d'area destinata a verde privato prevista sul confine nord non determina capacità edificatoria e non può avere collocazione diversa da quanto indicato in cartografia.

Area RC 10

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune del parcheggio pubblico P14 che dovrà avere superficie complessiva non inferiore a mq 750.

Area RC 13

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune del tratto di viabilità lungo il confine sud del lotto, a completamento delle opere realizzate dal comune, secondo le indicazioni cartografiche (sezione complessiva minima: m.6.00); deve inoltre essere realizzato il parcheggio di uso pubblico P30, con superficie minima di mq 800.

Area RC 15

La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune del parcheggio pubblico P40, che dovrà avere superficie complessiva non inferiore a mq 300, oltre alla dismissione delle quote di parcheggio pubblico P41 e di viabilità indicate in cartografia.



AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate ai margini del tessuto residenziale esistente e limitrofe ad aree già urbanizzate, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.

FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale. Completamento dell'armatura urbana con costi di soglia limitati e riqualificazione urbana dei tessuti radi periferici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4)
- commerciale (c1)
- turistico-ricettiva (t1, t2)
- direzionale (d)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con strumento urbanistico esecutivo

- nuovo impianto urbanistico ⁽¹⁾⁽²⁾
- integrazione pertinenziale ⁽³⁾

NOTE

- (1) Il PRGC prevede la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrate in cartografia. Tuttavia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi stralci sempre soggetti a SUE, di estensione urbanisticamente significativa e tra loro proporzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 5 del titolo I° delle presenti norme. L'attuazione parziale dell'ambito per stralci successivi deve comunque seguire un'unica direttrice di sviluppo infrastrutturale, realizzata progressivamente e stabilita dal comune con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione.
- (2) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art.16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto dei parametri di area ($I_f = 0,5$ mc/mq e $R_c = 40\%$);
 - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a I_f e R_c fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;

- bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con strumento urbanistico esecutivo

- It = 0,50 mc/mq (cfr. inoltre la successiva sezione "prescrizioni particolari")
- Rc = 40%; H = m 7,50

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per gli interventi attuati con intervento diretto, successivamente al nuovo impianto, non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

con strumento urbanistico esecutivo

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta, negli ambiti soggetti a permesso convenzionato o a SUE, la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.

È fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Ulteriori disposizioni particolari sono riportate nella sezione seguente del presente articolo con riferimento alle singole aree.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ **inserimento paesaggistico degli interventi**

Nella progettazione urbanistica ed edilizia dei nuovi insediamenti ne deve essere perseguito il corretto inserimento ambientale; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato senza determinare ulteriori impatti; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata e si devono privilegiare le caratteristiche costruttive ed i materiali della tradizione costruttiva locale; l'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione degli SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

■ **parcheggi e verde di quartiere**

In tutte le aree di nuovo impianto è prescritta la realizzazione in loco delle superfici per parcheggi pubblici e per verde di quartiere per complessivi 15 mq/ab secondo le localizzazioni indicate in cartografia, fatte salve ulteriori o più specifiche prescrizioni riferite alle singole aree; per le stesse non è ammessa la monetizzazione. Entro tale quantità vanno privilegiate le superfici a parcheggio, ma sempre integrate da quote di verde di arredo adeguatamente alberato, al fine di garantire la qualità urbana dei nuovi insediamenti.

■ regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche

In tutte le aree di cui sopra devono essere dismessi i sedimi di viabilità pubblica, mentre, a discrezione del Comune, può essere previsto l'assoggettamento a uso pubblico delle aree per servizi, con onere manutentivo a carico degli attuatori.

■ prescrizioni specifiche per le singole aree soggette a P.E.C.**[area RN1**

Lo S.U.E. esteso all'intera area, deve prevedere la cessione al comune della viabilità in progetto indicata in cartografia sull'angolo sud-orientale del lotto (sezione minima: m.6,00), oltre alla dismissione e monetizzazione degli standard urbanistici nella misura prevista dal presente articolo. La porzione occidentale dell'ambito di PEC, classificata come "verde privato", è inedificabile e deve essere sistemata a bosco con la piantumazione di alberi d'alto fusto di essenze autoctone; a tal fine, in specifica deroga ai disposti dell'art. 39, è da computarsi nella superficie territoriale e fondiaria del comparto, per l'applicazione di indici e parametri edificatori.]

area RN3

Lo S.U.E, attuabile anche in due comparti successivi, deve unitariamente prevedere la realizzazione e cessione al comune della viabilità di progetto secondo le indicazioni cartografiche, in modo da garantire la realizzazione della maglia viaria prevista dal PRGC quale armatura urbana del nuovo quartiere; deve inoltre essere ceduto al comune e realizzato con le stesse caratteristiche previste per la contigua area RN4 il tratto di parcheggio alberato P3 (superficie minima di mq 150); le porzioni di verde privato indicate in cartografia sono prive di capacità edificatoria.

area RN4

Lo S.U.E. anche se realizzato in due parti successive deve comunque prevedere la realizzazione e cessione al comune della viabilità di progetto secondo le indicazioni cartografiche, in modo da garantire la realizzazione della maglia viaria prevista dal PRGC quale armatura urbana del nuovo quartiere; deve inoltre essere realizzato con analoghe caratteristiche e ceduto al comune il tratto di parcheggio alberato P3/P4 che prosegue nelle contigue aree RN3 ed RC5; tale parcheggio, con superficie minima complessiva di mq 500, *[sarà in linea lungo la viabilità in progetto e] dovrà essere dotato di adeguata alberatura [posizionata a filo marciapiede] con almeno un individuo vegetale ogni due posti auto; [il progetto urbanistico esecutivo deve inoltre prevedere la realizzazione a verde attrezzato e la cessione al comune della porzione dell'area V2 posta sul lato nord-orientale dell'ambito (che, mantenendo la superficie indicata in cartografia, potrà anche assumere una diversa configurazione, a discrezione dell'Amministrazione comunale);] le porzioni di verde privato indicate in cartografia sono prive di capacità edificatoria.*

area RN5

Lo S.U.E unitario deve prevedere la sostituzione del tratto di viabilità esistente che lo attraversa in diagonale, con quella indicata in cartografia sul lato nord, che dovrà essere realizzata e ceduta al comune, così come il parcheggio alberato in linea P43, previsto sul lato ovest; tale parcheggio con superficie non inferiore a mq 800, dovrà essere dotato di adeguata alberatura posizionata a filo marciapiede con almeno un individuo vegetale ogni due posti auto.

NOTA: i testi riportati in [grigio corsivo tra parentesi] sono stati stralciati "ex-officio" dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del PRG avvenuta con DGR n. 55-6107 del 12/07/2013, ma si riferiscono a richieste di stralci cartografici oggetto di ricorso amministrativo da parte del Comune di Lombardore.



AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE DI CARATTERE AMBIENTALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insieme di ambiti occupati da insediamenti di interesse turistico, caratterizzati da destinazioni ed usi anche molto differenti tra loro, ma accomunati dalla valenza ambientale dei siti interessati e delle attività svolte o previste.

Area TA1 : struttura turistico ricettiva ad indirizzo sociale e religioso

Area TA2 : area naturalistica ricettiva di cascina Teppa

Area TA3 : autodromo da rilocalizzare con riuso dell'area per un centro polifunzionale attrezzato per il tempo libero.

FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento, ampliamento, potenziamento e nuovo inserimento di attività di interesse turistico ambientale, legate ad un sostenibile sviluppo economico locale; potenziamento del comparto del turismo culturale ed ecologico, anche in relazione alla presenza sul territorio comunale di vasti ambiti di interesse naturalistico (Riserva Naturale Orientata della Vauda e relativo SIC). Si rimanda inoltre alle finalità esplicitate per ciascuna area nelle rispettive prescrizioni particolari.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Area TA1

con specifico orientamento all'accoglienza dei fedeli e allo svolgimento delle pratiche religiose sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenziale, di custodia e collettiva (r2, r4, r5)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- servizio pubblico (s, f)
- ricreativa (l)
- direzionale (d)

Area TA2

- residenziale di custodia (r2, r4)
- turistico-ricettiva (t1)
- servizio pubblico (s, f)
- ricreativa (l)

Area TA3

- residenziale di custodia e collettiva (r2, r4, r5)
- turistico-ricettiva (t1, t2)
- servizio pubblico (s, f)
- ricreativa (l)
- commerciale (c1)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B
- integrazione pertinenziale
- ampliamento igienico funzionale

nei limiti stabiliti dalle prescrizioni particolari per ciascuna area

con permesso convenzionato o strumento urbanistico esecutivo

- ogni intervento ammesso dalle prescrizioni particolari ed eccedente quelli consentiti con attuazione diretta.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Non sono prescritti indici urbanistici e parametri edilizi: le possibilità edificatorie delle singole aree sono puntualmente disciplinate, anche in termini quantitativi, dalle prescrizioni particolari.

STANDARD URBANISTICI

Le dotazioni di standard urbanistici sono stabilite per ogni ambito nelle prescrizioni particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ Assetto formale e compatibilità paesaggistico-ambientale

Nel loro complesso le trasformazioni urbanistico edilizie devono comportare la realizzazione di edifici e manufatti infrastrutturali compatibili con il contesto territoriale ed ambientale in cui vengono inseriti, caratterizzato dalla contiguità con una zona protetta (Riserva Orientata della Vauda) e dal confronto con un vasto territorio agricolo non privo di valenze paesaggistiche.

Il progetto delle aree TA1, TA2 e TA3 deve essere accompagnato da specifica relazione di Valutazione di Incidenza, redatta ai sensi del D.G.R. 9 giugno 2008, n.12-8931, e del D.P.G.R. 16 novembre 2001, n.16/R, che valuti e dimostri la correttezza dell'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici, stabilendo anche le eventuali opere di mitigazione visiva ed ambientale da mettere in opera nella fase esecutiva.

In particolare nelle aree TA1 E TA3 devono essere attentamente valutate le tipologie edilizie, i materiali da costruzione, gli aspetti compositivi e le forme aggregative dei nuovi volumi e manufatti, al fine di perseguire la massima sostenibilità ambientale delle costruzioni; in sede di valutazione dei progetti e nelle convenzioni, il Comune può indirizzare gli interventi, per i fini di cui al presente comma, anche con misure e prescrizioni non espressamente previsti dalla normativa di attuazione, purché sempre coerenti con l'obiettivo della compatibilità ambientale. Per ambedue le aree, una volta definite con precisione le caratteristiche degli interventi, lo Strumento Urbanistico Esecutivo deve inoltre essere corredato da uno specifico piano di monitoraggio, integrato con quello già costruito per il PRGC.

■ Area TA1

Si tratta di un complesso edilizio di pregio ambientale, costituito da villa a carattere padronale e parco naturalistico con pertinenze di servizio, realizzato unitariamente negli anni '60 e attualmente gestito da una associazione religiosa che lo utilizza sia per la residenza della comunità, sia per lo svolgimento delle attività di culto, congiuntamente alla vicina sede di Leini.

Il PRG prevede il potenziamento delle strutture per l'accoglienza dei fedeli e per lo svolgimento delle attività di culto. L'inserimento delle nuove attrezzature è riferito ad un superficie territoriale di 76.000 mq, mentre le superfici utilizzabili per la localizzazione dei nuovi edifici sia fuori terra che interrati sono perimetrate in cartografia di PRGC ed indicate con le sigle TA1a e TA1b.

Modalità e criteri di attuazione:

La realizzazione degli interventi strutturali per il conseguimento degli obiettivi stabiliti dal PRG è demandata ad uno Strumento Urbanistico Esecutivo unitario esteso all'intera area TA1,

corredato da specifico studio ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98, mentre con intervento diretto è consentita l'operatività edilizia minore, finalizzata all'adeguamento funzionale delle attrezzature esistenti.

Tutti gli interventi previsti devono comunque garantire:

- la salvaguardia delle componenti ambientali caratterizzanti il parco esistente, con particolare riferimento al corso d'acqua (rio Gerbola), al laghetto artificiale e al patrimonio arboreo di pregio;
- il rispetto assoluto della porzione d'area posta in classe di rischio geologico IIIA (così come individuabile nella carta di sintesi);
- la tutela dei valori architettonici connotanti il patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo alla villa padronale;

Interventi edilizi ammessi:

Con attuazione diretta:

1. Recupero e ampliamento per uso di residenza permanente (personale addetto) o saltuaria (ricettività fedeli), dei fabbricati sussidiari alla villa ubicati in prossimità dell'accesso dalla SP 267 per complessivi mq 700 di Sul (al lordo dell'esistente) con sottostante piano interrato, funzionalmente connesso con detti edifici e destinato unicamente ad usi accessori alla residenza, la cui ammissibilità è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni geologiche del PRGC e a specifico studio geotecnico di dettaglio che stabilisca la compatibilità con l'assetto idrogeologico locale.
2. Possibile utilizzo del complesso residenziale padronale (villa e dépendance) e del maneggio quale centro di accoglienza della struttura ricettiva e religiosa, ferma restando l'ammissibilità dell'uso residenziale. (villa e dépendance)
3. Interventi di arredo fruitivo del parco, con realizzazione (anche all'interno dell'area in classe geologica IIIa) di camminamenti, zone di sosta, servizi igienici e manufatti complementari di modesta consistenza edilizia (muretti, sedute, pensiline, ponticelli, ecc.),

Con strumento esecutivo unitario:

1. ~~All'interno del sub-ambito TA1a è prevista la realizzazione di:~~
 - ~~— una struttura ricettiva (residence — foresteria) per dare ospitalità ai fedeli, di Sul complessiva pari a 2.000 mq, articolata prevalentemente in chalet ad un solo piano più eventuale mansarda, distribuiti e integrati nel parco in modo da minimizzare gli impatti ambientali e visivi;~~
 - ~~— un edificio a due piani di Sul pari a mq 1.200 da adibire a centro servizi (cucine, refettorio, soggiorno, infermeria, impianti tecnici, ecc.), di tipologia edilizia e posizionamento coerenti con le altre costruzioni e con il contesto del parco;~~
2. ~~All'interno del sub-ambito TA1b è prevista la realizzazione di una struttura coperta di 2.000 mq di Sc, aperta per gran parte della superficie laterale e di altezza massima alla gronda pari a m 5, destinata allo svolgimento delle attività plenarie dell'associazione e per la celebrazione delle funzioni religiose, da realizzare prevalentemente con strutture in legno e da posizionare evitando l'abbattimento di alberi d'alto fusto.:~~

Parcheggi privati e standard urbanistici

La convenzione del PEC deve garantire:

1. ~~reperimento, in loco, di superfici a parcheggio privato in misura di almeno mq 1.500, (pari al solo fabbisogno delle strutture ricettive);~~
2. ~~effettuazione di un servizio navetta con la vicina sede di Leini (dotata di ampi parcheggi) al fine di limitare il numero di auto private presso la sede di Lombardore, nella quale la realizzazione di grandi spazi di sosta all'interno del parco risulterebbe incompatibile con la tutela del patrimonio ambientale;~~
3. ~~intera monetizzazione delle aree per servizi pubblici da calcolarsi in misura pari al 100% della Sul complessivamente realizzabile~~

Prescrizioni specifiche di carattere ambientale

Il progetto deve prevedere:

1. ~~tutte le superfici concernenti percorsi viari interni (sia veicolari che ciclo-pedonali), piazzole di manovra, spazi di parcheggio ed eventuali spazi di aggregazione all'aperto devono essere realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato, etc.); non è ammesso l'impiego di manti bituminosi, cementizi e impermeabili in genere. Gli spazi destinati a verde di arredo devono essere realizzati in~~

~~piena terra e corredati da adeguato apparato arboreo e vegetale. Gli elaborati progettuali devono evidenziare la sistemazione delle aree pertinenziali ai fabbricati, indicando materiali impiegati e numero e specie degli individui da mettere a dimora, scelti esclusivamente tra le specie arboree autoctone;~~

- ~~2. la progettazione dei fabbricati deve assumere come elemento vincolante il rispetto del patrimonio boscato che insiste sull'area di intervento; eventuali interventi che comportino operazioni di taglio devono essere compensati con piantumazioni di risarcimento, la cui localizzazione deve essere indirizzata al raccordo con le masse arboree esistenti al fine di garantire comunque la continuità necessaria alla salvaguardia di eventuali corridoi ecologici; gli elaborati progettuali devono essere integrati da precise indicazioni su eventuali operazioni di taglio e sulle conseguenti previsioni di risarcimento, specificando numero di individui, posizionamento e specie.~~

■ Area TA2

Si tratta di un'area, in parte agricola in parte boschiva, integrata alla cascina "Teppa" già riattata per la realizzazione di un ristorante. L'area è compresa all'interno della Riserva naturalistica della Vauda e l'impianto tende a svolgere un'utile funzione di supporto turistico con l'offerta di servizi di cucina tradizionale di tipo regionale e di distribuzione di prodotti tipici locali, nonché con funzioni di accoglienza dei visitatori del parco.

In relazione a tali caratteristiche è consentito integrare le strutture esistenti nella misura del 20% della Sul esistente e realizzare attrezzature per l'uso degli spazi aperti (un parco giardino specializzato per i bambini e un piccolo maneggio), la cui localizzazione non deve comportare interferenze con le aree boscate che insistono sull'area, in particolare con quelle localizzate lungo il confine settentrionale del territorio comunale.

Eventuali attività agricole poste in atto a servizio della struttura agrituristica devono fare riferimento alle tecniche colturali tradizionali indicate dai criteri gestionali della Riserva Naturale e a quanto specificato al titolo V delle presenti N.d.A..

L'intervento di ampliamento deve essere accompagnato dalla realizzazione di quote di parcheggio privato in ragione di almeno 1mq/1mq di Sul aggiunta e di servizi pubblici in misura pari al 100% della superficie lorda realizzata, destinati a parcheggio, gioco e verde attrezzato, ad integrazione delle strutture esistenti.

La progettazione deve garantire il rispetto delle tipologie architettoniche tradizionali, utilizzando forme e materiali che consentano l'integrazione paesaggistica della struttura.

Tutte gli spazi pertinenziali e di servizio, compresi eventuali aree di parcheggio e percorsi veicolari e ciclo-pedonali devono essere realizzati impiegando materiali e tecniche costruttive che non comportino aumenti del livello di impermeabilità del terreno, escludendo categoricamente l'impiego di superfici bituminose, cementizie e impermeabilizzanti in genere.

Tutti gli interventi suddetti devono essere sottoposti a preventivo parere dell'Ente di gestione della Riserva Orientata della Vauda, al quale devono essere preventivamente illustrati attraverso un progetto coordinato d'insieme che specifichi il programma di cura della zona boschiva ed il trattamento delle superfici aperte definito attraverso un opportuno studio di composizione del paesaggio dell'area.

■ Area TA3

La permanenza delle attività sportive dell'**autodromo** (ubicato nella valle del Fisca in vicinanza dell'abitato) non è compatibile con le finalità di cui all'articolo 1 delle N.d.A., a causa dell'inquinamento acustico prodotto dalle attività esercitate e in riferimento allo sviluppo progettato nel comparto del turismo ambientale, culturale ed ecologico, in stretta sinergia con la Riserva Naturale Orientata della Vauda.

Fatta salva la permanenza della struttura sportiva esistente e delle relative funzioni, non sono quindi ammessi incrementi volumetrici o impiantistici, ad eccezione di quelli connessi alla mitigazione degli impatti acustici, come disciplinati dalla "regolamentazione transitoria" all'ultimo punto del presente articolo

Il PRGC prevede la riconversione dell'area in un "**centro polifunzionale di attrezzature per il tempo libero**", integrato al sistema delle opportunità turistiche previste dal PRG.

L'intervento deve prevedere la completa rimozione delle superfici bituminose esistenti.

È ammessa la realizzazione di attrezzature destinate a:

- sport e tempo libero (esclusivamente per attività non rumorose e moleste);

- cura del corpo;
- attività congressuali;
- servizi di supporto alla fruizione del Parco;
- spazi di soggiorno (residenza collettiva);
- funzioni commerciali (per dimensioni assimilabili agli esercizi di vicinato).

La fase progettuale deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni possono essere realizzate esclusivamente nelle parti dell'area comprese in classe II di pericolosità geomorfologica, purché distanziate di almeno 30 m dal piede del versante collinare, nel rispetto del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e previo studio idrogeologico e geotecnico indicante i vincoli di sicurezza da rispettare con il nuovo insediamento;
- b) il reinsediamento di funzioni collettive deve assolvere in proprio alle dotazioni di parcheggio e garantire l'accessibilità anche sotto il profilo ciclo-pedonale, esonerando il Comune da ogni onere per l'adeguamento della viabilità esistente; tale operazione deve avvenire impiegando tecniche che consentano di non aumentare i livelli di impermeabilità del suolo, e inserendo nel progetto elementi che consentano di non interrompere il passaggio della fauna selvatica, con specifico riferimento alle prescrizioni di cui all'articolo 69 delle presenti N.d.A.;
- c) gli interventi sono subordinati a SUE unitario di iniziativa pubblica o privata, soggetto ai seguenti parametri attuativi:
 - Superficie territoriale (ST): mq 78.700;
 - Superficie utile lorda massima ammessa: 4.900 mq;
 - Residenza collettiva: Sul massima pari a 1.000 mq;
 - Superficie netta di vendita ammessa: 300 mq;
 - Spazi pubblici funzionali all'insediamento: 100% della Sul di progetto per le destinazioni terziarie e ricettive, 25 mq/ab per le funzioni residenziali ammesse;
 - Parametri edilizi delle costruzioni costituenti volume: $R_c = 1/3$; $H_{max} = 9$ m; $pft = 2$
- d) gli interventi devono comprendere la realizzazione di quote di verde di arredo e di superfici alberate (per una superficie minima pari al 50% della Sul ammessa), sistemate sia a corredo di spazi pubblici e parcheggi privati che localizzate con funzione di raccordo con le masse boscate circostanti; devono essere utilizzate a questo scopo esclusivamente essenze autoctone, con una densità che consenta di rafforzare eventuali corridoi ecologici e i livelli di biodiversità.

Regolamentazione transitoria dell'area

- a) Fino alla realizzazione del Centro polifunzionale è consentita, ai fini dello svolgimento delle attività in atto nell'area dell'autodromo, la conservazione delle strutture e infrastrutture esistenti con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto acustico scaturenti da apposita valutazione delle condizioni di Clima Acustico ai sensi della L. 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e della L.R. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".
- b) La realizzazione di dette opere, qualora comporti interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, è subordinata altresì a verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale, in relazione alla valenza paesistica del contesto circostante e la vicinanza alla Riserva orientata della Vauda. Contestualmente alla trasformazione prevista dal PRG (realizzazione del Centro Polifunzionale), e con eccezione per l'apparato arboreo eventualmente predisposto, si dovrà valutare l'opportunità di rimuovere le suddette opere di mitigazione.
- c) È infine consentita, in quanto compatibile con le funzioni disciplinate dal presente articolo, la conservazione permanente del punto ristoro già autorizzato dal Comune in via temporanea ai sensi dell'art. 56 della l.r. 56/77.
- d) L'Amministrazione comunale, al fine di incentivare la graduale introduzione di attività turistiche alternative, può consentire il potenziamento delle strutture di ristorazione e ricettività esistenti, nei limiti del 50% delle quantità edilizie concesse in caso di riconversione totale, e subordinatamente all'attuazione sia di efficaci barriere acustiche sia di interventi strutturali sul tracciato **dell'autodromo** per la minimizzazione degli impatti acustici, da garantirsi con apposita convenzione. Con riferimento allo studio condotto dalla

Provincia di Torino sull'autodromo di Lombardore ("Analisi delle esternalità sociali, economiche e ambientali e individuazione di misure di risanamento e integrazione"), si richiamano, quali scelte strategiche utili a migliorare il potenziale attrattivo dell'impianto e funzionali a perseguire gli obiettivi di inserimento ambientale, gli indirizzi definiti dalla scenario di intervento denominato "c";

- e) In tale prospettiva si richiama come riferimento progettuale vincolante il Piano di Risanamento acustico recepito dal Comune con DGC del 28.05.08 n. 68, in particolare per quanto si riferisce all'obbligo di realizzare le barriere acustiche e di garantire il monitoraggio fisso delle emissioni rumorose.



AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate ad attività produttive esistenti, artigianali e industriali, variamente localizzate nel territorio e tra le aree urbane, sia intercluse tra tessuti radi di tipo residenziale sia, più spesso, in ambiti marginali agli stessi. Tali ambiti, sostanzialmente saturi, ospitano attività produttive funzionanti, con necessità di adeguamento funzionale e con limitate possibilità di ampliamento.

FINALITÀ DEL PRG

Conferma degli insediamenti produttivi, con possibilità di adeguamento funzionale e contenuto potenziamento degli impianti esistenti, ai fini della conservazione e del possibile sviluppo del livello occupazionale, contestualmente al perseguimento di una migliore integrazione ambientale e paesaggistica.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- produttiva (p1, p2, p3, p4, p5, p6)
- commerciale (c1, c2)
- direzionale (d, connessa agli impianti industriali e alle relative attività ammesse)
- residenziale di custodia (r2)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto o convenzionato (cfr prescrizioni particolari)

- manutenzione ordinaria ⁽¹⁾ e straordinaria
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽²⁾
- ampliamento ⁽³⁾
- integrazione pertinenziale ⁽⁴⁾
- demolizione senza ricostruzione

NOTE

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977, n. 1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRGC o con i criteri di qualità ambientale di cui all'art. 32 del REC.
- (2) Nell'ambito della ristrutturazione B è consentita la sostituzione dei corpi di fabbrica minori (caratterizzati da obsolescenza statica o funzionale) degli stabilimenti esistenti, a condizione che sia dimostrato il migliore inserimento ambientale delle strutture di nuova edificazione.
- (3) È consentito l'ampliamento della superficie coperta esistente (anche in corpi edilizi separati) nel rispetto di $R_c = 50\%$.
- (4) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 60 mq per ogni unità abitativa afferente l'impianto industriale (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali di custodia nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di $R_c = 50\%$ applicato al lotto di pertinenza, tettoie aperte al servizio di

attività produttive fino alla concorrenza massima complessiva di $R_c = 60\%$ e solo nei casi di documentata necessità per lo svolgimento dell'attività produttiva e le relative funzioni di stoccaggio.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- $R_c = 50\% + 10\%$ solo per tettoie aperte connesse all'attività produttiva
- $H =$ maggiore fra esistente e $m\ 10,00$

STANDARD URBANISTICI

Per gli ampliamenti igienico funzionali delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

Per gli interventi di ampliamento della Sc nel rispetto di $R_c=50\%$ devono essere reperite, preferibilmente in fregio alla viabilità di accesso, aree per servizi in misura pari al 10% della superficie fondiaria interessata dall'ampliamento, da asservire ad uso pubblico se superiori a $50\ m^2$, da monetizzare negli altri casi.

Per ampliamenti a destinazione commerciale le aree a servizi sono dovute in misura pari al 80% della Sul di progetto, sempre nel rispetto delle condizioni sopra definite.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ permesso convenzionato

Il Comune può assoggettare a permesso convenzionato gli interventi ritenuti più complessi o quelli di maggiore impatto sui contesti circostanti o sui sistemi infrastrutturali, in modo da stabilire un maggiore controllo sulla qualità degli interventi nella fase operativa.

■ pertinenze residenziali

È ammessa la realizzazione di nuove unità abitative integrate nelle strutture produttive o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di $150\ m^2$ di Sul , per ogni insediamento produttivo con Sul di almeno $500\ m^2$, nel rispetto di $R_c = 50\%$. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

■ mutamento di attività produttiva

Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti in relazione ai problemi di inquinamento acustico ed atmosferico.

In particolare è vietato il nuovo insediamento di industrie insalubri di 1^a e 2^a classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94; sono fatti salvi i casi di attività di tal tipo già insediate ed operanti; per l'area PE3 (ex PR8b del PRGC vigente) sono fatti salvi tutti i contenuti delle convenzioni in atto, stipulate sulla base delle disposizioni del PRGC vigente, relativamente alla fase di ultimazione delle strutture realizzate.

■ compatibilità geologica degli interventi

Per le porzioni di aree ed edifici esistenti, ricadenti in ambiti compresi nella classe di rischio geologico IIIA sono ammessi solo interventi di ristrutturazione A e B, demolizione senza ricostruzione ed integrazione pertinenziale con esclusione di fabbricati interrati.

Per le aree ed edifici (o loro porzioni) ricadenti in ambiti comprese in classe di rischio geologico IIIb2 in relazione ai rischi di esondazione delle acque del Malone, gli interventi ammessi dal presente articolo sono attivabili unicamente a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere di difesa spondale prescritte e del relativo collaudo, effettuato a cura dell'amministrazione comunale, che attesti l'efficacia delle opere realizzate e la conseguente mitigazione del rischio

idraulico. In carenza di tali condizioni sono ammessi unicamente interventi conservativi degli edifici e dei manufatti eventualmente esistenti, senza alcun incremento del carico antropico. Le opere di riassetto idrogeologico, da effettuarsi preventivamente a qualunque operazione eccedente l'intervento diretto, sono soggette a specifico cronoprogramma da predisporre a cura dell'Amministrazione comunale ai sensi del comma 7.10 della Nota Esplicativa della circolare regionale 7/LAP/96.

■ prescrizioni specifiche per l'area PE n. 9

L'area in oggetto, localizzata ai piedi del centro storico e quasi completamente compresa tra ambiti residenziali di tipo RE, risulta impropria per localizzazione ed in contrasto con le destinazioni prevalenti di zona. Il PRGC consente tuttavia il mantenimento dell'attività insediata ("Officine di Lombardore" - produzioni meccaniche), che si caratterizza per essere una delle più consolidate attività economiche locali e per un ancor valido livello di produttività.

Per tale attività, ai fini di una complessiva riqualificazione delle zone urbane residenziali, nell'ambito della presente revisione urbanistica è comunque prevista la rilocalizzazione convenzionata, da effettuarsi mediante specifica variante per la riconversione in residenziale e terziario dell'area resa libera.

La trasformazione urbanistica dell'area e la sua riconversione a residenza e funzioni compatibili, è pertanto subordinata a SUE unitario con variante al PRGC congiunta, adottato ai sensi dei commi 6 e 7 dell'art. 40 della LR 56/77, finalizzato alla definizione delle quantità ammesse, delle specifiche destinazioni d'uso, dei parametri urbanistico edilizi e degli aspetti formali compositivi, sulla scorta dei seguenti criteri:

- nuove destinazioni residenziali sono ammissibili solo in caso che l'attività produttiva si sia rilocalizzata nell'ambito del bacino economico locale, inteso come ambito territoriale che consenta di mantenere gli addetti attuali e di salvaguardare il livello occupazionale del settore secondario; le destinazioni più opportune sono quelle ammesse negli ambiti RE circostanti (r1, r4, c1, d, l, s, f) avendo cura di prevedere oltre alla residenza anche quote di terziario e commerciale, utili ai contesti limitrofi esistenti;
- sotto il profilo localizzativo è necessario mantenere un congruo arretramento dei nuovi edifici dal percorso storico della SS 460, destinando a verde la porzione d'area antistante il tracciato stradale, anche ai fini di un migliore inserimento ambientale ed acustico;
- la riconversione dell'area deve concorrere a riqualificare l'ambito urbano circostante, attraverso la realizzazione diretta di attrezzature e servizi pubblici (evitando parziali monetizzazioni) ed il versamento di contributi straordinari da destinarsi a tale finalità;
- la ristrutturazione urbanistica deve conseguire un reale miglioramento della funzionalità urbana della zona e un prodotto edilizio di elevato valore architettonico;
- a titolo di direttiva per la futura variante, i principali parametri da utilizzare sono riferibili ai seguenti valori: utilizzazione territoriale non superiore a 1,00 mq/mq, rapporto di copertura contenuto al 40%, altezza massima riferita a tre piani fuori terra, mix funzionale = residenza minima 70%, terziario commerciale massimo 30%.

Per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica, in alternativa alla procedura sopra prescritta, che rimane prioritaria per il perseguimento delle finalità assunte dal PRGC, è ammessa l'eventuale adozione di variante strutturale al PRGC, secondo le procedure di cui alla L.R. 1/2007 (conferenze di pianificazione), seguita da S.U.E. di iniziativa pubblica o privata.

In caso di mantenimento degli usi in atto non sono ammessi ad alcun titolo incrementi di superficie coperta e di Rc; è ammessa la residenza di custodia (r2) nelle quantità esistenti; la destinazione produttiva è consentita limitatamente alle aziende già insediate o eventualmente a nuove attività, purché di evidente minor impatto sul contesto circostante (in termini di emissioni, inquinamento acustico e traffico veicolare); sono ancora consentiti la funzione direzionale (d) se connessa agli insediamenti esistenti ed eventuali attività di servizio pubblico (s, f).



AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in ambiti e strutture ritenuti idonei all'attività produttiva, suscettibili di operazioni di riordino e di interventi di mirato potenziamento.

FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle attività esistenti con possibilità di completamento degli impianti, di riordino complessivo dell'area e di eventuale inserimento di nuove unità produttive.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- produttiva (p)
- commerciale (c2, c1)
- direzionale (d)
- residenziale di custodia (r2, r4)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- ampliamento ⁽¹⁾
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata
- cambio di destinazione d'uso.

con permesso convenzionato o strumento urbanistico esecutivo

- sostituzione edilizia
- nuova costruzione ⁽³⁾.

NOTE

- (1) A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito con permesso convenzionato l'ampliamento fino al 50% della superficie utile lorda esistente all'adozione del presente PRG, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 200 e nel rispetto di Rc=50%.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 100 mq per ogni unità abitativa afferente l'impianto industriale (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie aperte al servizio di attività produttive nel rispetto di RC=60%, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Ammessa nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con intervento diretto

- Rc = 50%
- H = m 12,00

con permesso convenzionato o strumento urbanistico esecutivo

- Ut = 1 mq/mq
- Rc = 60%
- H = m 12,00

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

con permesso convenzionato o strumento urbanistico esecutivo

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura del 10% della St impegnata dal nuovo intervento, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada.

Le aree non vengono dismesse quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza del 20% della St impegnata.

Il Comune può comunque richiedere il reperimento e la dismissione o assoggettamento ad uso pubblico dell'intera quota del 20% della St, dovuta per legge.

Per le destinazioni commerciali gli standard devono essere interamente reperiti in loco secondo le quantità di cui all'art. 21, c. 1°, pto 3) e c. 2° della LR. 56/77 e non ne è in nessun caso ammessa la monetizzazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ **compatibilità idraulico-geologica degli interventi**

Per le aree ed edifici (o loro porzioni) ricadenti in ambiti compresi in classe di rischio geologico IIIb2, in relazione ai rischi di esondazione delle acque del Malone, gli interventi ammessi dal presente articolo sono attivabili unicamente a seguito del collaudo delle necessarie opere di difesa spondale. Fino ad allora sono ammessi unicamente interventi conservativi degli edifici e dei manufatti eventualmente esistenti, senza alcun incremento del carico antropico.

In particolare l'ambito PR4-PR5, compreso nelle aree inondabili, deve essere protetto attraverso la creazione di una difesa arginale perimetrale arretrata rispetto al profilo della sponda sinistra del Torrente Malone, così come individuata nelle tavole del PRG.

La realizzazione della difesa arginale è articolata nel Cronoprogramma già approvato con il previgente PRG, al quale si fa integrale rimando, anche per quanto riguarda le sue modalità attuative.

■ **modalità attuative**

Gli interventi di ampliamento, valutati dall'Amministrazione comunale di particolare consistenza e complessità in rapporto alle caratteristiche dell'ambito di inserimento, possono essere assoggettati a permesso convenzionato. In base ai medesimi criteri gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, a discrezione dell'Amministrazione comunale, possono passare dalla modalità diretta convenzionata allo Strumento Urbanistico esecutivo.

■ **indirizzi progettuali per l'articolazione dei PEC**

Il PRGC, con specifiche prescrizioni cartografiche, prevede strumenti attuativi di carattere unitario, estesi ad ambiti urbanisticamente significativi per i quali è necessaria una complessiva

organizzazione funzionale ed una completa integrazione infrastrutturale ed ambientale con le zone contermini. Pertanto l'estensione di tali perimetri non deve subire limitazioni e suddivisioni che ne possano inficiare le finalità di progetto.

Tuttavia, in relazione a particolari criticità attuative legate alla sequenza temporale delle istanze di intervento, alla suddivisione delle proprietà inserite nel PEC o all'ottenimento di specifici finanziamenti, i PEC possono essere eventualmente suddivisi in sub ambiti a condizione che siano verificati tutti i seguenti requisiti:

- il Comune predisponga il coordinamento progettuale urbanistico ex art. 3 commi 5 e 13 esteso all'intera area perimetrata, garantendo in tal modo il corretto assetto distributivo e funzionale delle trasformazioni urbanistiche;
- la suddivisione del perimetro originariamente stabilito dal PRGC, pur in presenza del coordinamento progettuale, non determini ambiti eccessivamente frammentati rispetto alla trama viaria ed infrastrutturale in progetto.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni particolari di seguito disposte per le singole aree.

■ attività produttive escluse

L'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94 è ammesso unicamente nelle aree PR1, PR2, PR3 e PR5.

Si richiamano integralmente gli adempimenti di cui alla DGR n. 17-377 del 26 luglio 2010.

■ pertinenze residenziali

Le nuove unità abitative di custodia, realizzate fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul per ogni insediamento produttivo di almeno 500 mq di Sul, devono essere integrate nelle strutture e nei volumi degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto.

È ammesso anche l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul pari ad almeno 500 mq. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

■ prescrizioni specifiche per aree soggette a SUE

Aree PR1, PR2, PR3.

L'attuazione delle aree PR1, PR2 e PR3 è subordinata alla redazione di un PEC unitario (che deve recepire i PEC già approvati) per l'organica distribuzione degli spazi pubblici e privati, delle strutture viarie e per il corretto inserimento delle nuove attività produttive rispetto a quelle già esistenti.

I nuovi insediamenti devono risultare complessivamente organizzati secondo il modello dell'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), in grado di garantire elevata qualità in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente e all'inserimento nei contesti interessati anche attraverso la previsione di misure di tipo mitigativo e compensativo.

Il perimetro del PEC, secondo le prescrizioni cartografiche, deve comprendere l'area per servizi I2 e l'area PE3, della quale deve essere garantita la corretta integrazione infrastrutturale e formale con le nuove strutture.

La dimensione ed il posizionamento delle aree per servizi I2 e I3 sono vincolanti, fatte salve contenute variazioni di perimetro ritenute funzionali ad un migliore assetto distributivo del PEC.

La convenzione deve prevedere la messa a dimora di barriere alberate secondo le prescrizioni precedenti.

Si richiamano espressamente gli "indirizzi progettuali per l'articolazione dei PEC" formulati nelle presenti prescrizioni particolari.



INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI IMPROPRI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insedimenti a prevalente carattere artigianale di non recente edificazione, situati in ambiti territoriali impropri per contrasto con il quadro insediativo, ambientale e/o idraulico-geologico.

FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento e adeguamento funzionale delle strutture esistenti, con limitati incrementi di superficie coperta. Incentivo alla riconversione delle aree collocate a margine dei tessuti residenziali e recupero dei siti dismessi a destinazioni compatibili con il contesto di inserimento e finalizzate alla sua riqualificazione ambientale e funzionale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

per il mantenimento dell'attività esistente

- residenziale (r2 limitatamente alle unità abitative esistenti)
- produttiva (p2, p3 e p5, p4 con esclusione di depositi di materiali potenzialmente inquinanti)
- commerciale (c2)
- servizio pubblico (s, f)

per il recupero urbanistico dell'area (per le sole aree PI3 e PI4)

- residenziale (r1, r2, r4)
- commerciale (c1)
- direzionale (d)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto o convenzionato

- manutenzione ordinaria ⁽¹⁾ e straordinaria
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- ampliamento igienico funzionale.

con strumento urbanistico esecutivo (per le sole aree PI3 e PI4)

- demolizione con ricostruzione ⁽³⁾
- ristrutturazione urbanistica ⁽³⁾

NOTE

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977, n. 1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRGC o con i criteri di qualità ambientale di cui all'art. 32 del REC.
- (2) È ammessa esclusivamente la realizzazione di tettoie aperte al servizio delle attività produttive esistenti, purché motivate da documentate esigenze di magazzinaggio, non destinate a ospitare attività lavorative e in misura non superiore al 10% della superficie dell'area.

- (3) Tutti gli interventi di carattere innovativo legati al recupero urbanistico delle aree PI3 e PI4 sono soggetti a SUE unitario di iniziativa pubblica o privata, da predisporre secondo gli orientamenti progettuali stabiliti dalle seguenti prescrizioni particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

per il mantenimento dell'attività esistente

- Uf = esistente
- Rc = esistente + 10% solo per tettoie aperte connesse all'attività produttiva
- H = maggiore fra esistente e m 7,50

per il recupero urbanistico dell'area (per le sole aree PI3 e PI4)

I parametri urbanistico edilizi e gli indirizzi progettuali sono stabiliti nelle seguenti prescrizioni particolari.

STANDARD URBANISTICI

per il mantenimento dell'attività esistente

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

per il recupero urbanistico dell'area (per le sole aree PI3 e PI4)

Gli standard dovuti per legge dimensionati in funzione delle destinazioni d'uso insediate secondo i disposti dell'art. 21 della LR 56/77, devono essere reperiti interamente nell'area di intervento senza monetizzazioni, anche con eventuale inclusione nel perimetro del SUE, di spazi pubblici individuati cartograficamente dal PRGC nelle aree vicine; tale condizione deve essere prevista in sede di convenzione del SUE.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ **mutamento di attività produttiva**

In caso di cessazione delle attività produttive esistenti non è ammesso ad alcun titolo l'insediamento di nuove attività del settore produttivo, anche se non moleste ed inquinanti.

■ **recupero urbanistico delle aree PI3 e PI4**

Il PRGC promuove il riuso delle aree PI3 (previo collaudo delle opere di mitigazione del rischio idraulico e fatte salve tutte le disposizioni e limitazioni di natura geologica ed idrogeologica stabilite dalla carta di sintesi e dagli altri elaborati geologici del PRGC) e PI4 in funzione di una loro migliore integrazione nel contesto di riferimento, mediante l'insediamento di attività e destinazioni coerenti con quelle delle aree contermini e di infrastrutture e servizi pubblici che concorrano alla riqualificazione funzionale ed ambientale complessiva della zona.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di totale ricomposizione urbanistica sono soggetti a SUE di iniziativa pubblica o privata, da predisporre secondo le seguenti direttive:

- Il progetto urbanistico deve tendere all'inserimento di destinazioni, edifici ed infrastrutture che riqualifichino l'area e gli ambiti circostanti;
- le destinazioni d'uso devono rispondere ad esigenze insediative reali e documentate, sia locali che di carattere esogeno, ma anche determinare una riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree contermini; pertanto la destinazione residenziale, che non può comunque essere superiore al 50%, deve essere preferibilmente integrata da adeguate quote di terziario e commerciale, funzionali a garantire un minimo di offerta per la zona circostante;
- Il valore da attribuire all'indice di utilizzazione territoriale deve corrispondere al recupero di tutte le cubature esistenti, anche con eventuali incrementi fino al raggiungimento di 0,40 mq/mq; sono fatte salve eventuali maggiori quantità di cubatura preesistente;

- L'altezza degli edifici deve riferirsi a due piani fuori terra, fatte salve eventuali maggiori proporzioni legate a progetti di particolare valenza architettonica, da stabilire in sede di SUE;
- I servizi pubblici afferenti l'insediamento devono essere reperiti in loco, evitando le monetizzazioni, anche con eventuali coinvolgimenti di aree pubbliche già individuate dal PRGC e espressamente indicate nella convenzione del SUE;
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve sempre comprendere tutte le sistemazioni infrastrutturali necessarie alla funzionalità dell'area ed ai suoi collegamenti (viabilità ed infrastrutture a rete) ma anche riferirsi all'adeguamento e miglioramento dell'assetto infrastrutturale delle aree contermini;
- Il criterio precedente deve essere anche applicato alle aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico necessarie al contesto di inserimento; inoltre, su indicazione dell'U.T.C., eventuali quote di parcheggio pubblico da cedere al comune possono anche essere reperite nell'ambito delle aree per servizi appositamente previste dal PRGC con tale destinazione, nel contesto urbano circostante l'area di intervento;
- Le forme compositive ed aggregative dei nuovi edifici, le tipologie, i materiali e gli elementi costruttivi, devono nel loro complesso garantire una reale riqualificazione edilizia ed ambientale dell'ambito di intervento, evitando la realizzazione di corpi volumetrici unitari e di modelli ripetitivi a tipologia isolata.



AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio libere da insediamenti ma contigue ad impianti industriali o artigianali esistenti, poste in ambiti territoriali ritenuti idonei all'inserimento di nuove attività produttive, sia per compatibilità delle caratteristiche idrogeologiche del sito, sia per l'esistenza di buone strutture viarie di accesso o per la loro facile realizzazione.

FINALITÀ DEL PRG

Completamento urbanistico del polo produttivo esistente e progettazione di un secondo nuovo complesso produttivo, esente da limitazioni idrogeologiche e da vincoli ambientali o legati alla fertilità del suolo agricolo. Realizzazione di un'offerta di terreni a destinazione produttiva per soddisfare istanze insediative esogene, in coerenza con le classificazioni assegnate al Comune dalla pianificazione superiore (PTC).

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- produttiva (p)
- commerciale all'ingrosso (c2)
- direzionale (d)
- residenziale di custodia (r2, r4)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Con strumento urbanistico esecutivo

- nuova costruzione e nuovo impianto urbanistico ⁽¹⁾.

NOTE

(1) Le singole aree sono soggette a P.E.C. secondo le indicazioni cartografiche e come più in dettaglio specificato nelle prescrizioni particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Con strumento urbanistico esecutivo

- Ut = 1 mq/mq
- Rc = 50%
- H = m 10,00
- Distanza dalle strade principali = m 10,00

STANDARD URBANISTICI

Con strumento urbanistico esecutivo

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi afferenti gli insediamenti produttivi in misura del 20% della superficie territoriale, da destinare a parcheggi pubblici, servizi aziendali ed aree verdi attrezzate.

Quelle per parcheggio pubblico o di uso pubblico, calcolate nella misura del 10% della St

impegnata dal nuovo intervento e comprensive dei piazzali destinati alla sosta e manovra dei mezzi pesanti, devono essere reperite in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

Eventuali quote eccedenti il 10 % della St possono essere monetizzate, sempre fatte salve le superfici reperite in loco per parcheggi pubblici, nei casi stabiliti dalla CE in relazione alle complessive dotazioni esistenti e previste nell'intero complesso di aree industriali.

Per le destinazioni commerciali gli standard devono essere interamente reperiti in loco secondo le quantità di cui all'art. 21, c. 1°, pto 3) e c. 2° della LR. 56/77 e non ne è in nessun caso ammessa la monetizzazione.

Le aree da destinare a spazi pubblici indicate in cartografia, costituiscono criterio progettuale con valore di indirizzo; eventuali soluzioni alternative che mantengano le quantità indicate e non comportino l'eccessiva frammentazione delle superfici pubbliche sono ammesse in sede esecutiva, sempre fatte salve le specifiche disposizioni stabilite per le singole aree nelle seguenti prescrizioni particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ **indirizzi progettuali per l'articolazione dei PEC**

Il PRGC, con specifiche prescrizioni cartografiche, prevede strumenti attuativi di carattere unitario, estesi ad ambiti urbanisticamente significativi per i quali è necessaria una complessiva organizzazione funzionale ed una completa integrazione infrastrutturale ed ambientale con le zone contermini. Pertanto l'estensione di tali perimetri non deve subire limitazioni e suddivisioni che ne possano inficiare le finalità di progetto.

Tuttavia, in relazione a particolari criticità attuative legate alla sequenza temporale delle istanze di intervento, alla suddivisione delle proprietà inserite nel PEC o all'ottenimento di specifici finanziamenti, i PEC possono essere eventualmente suddivisi in sub ambiti a condizione che siano verificati tutti i seguenti requisiti:

- il comune predisponga il coordinamento progettuale urbanistico ex art. 3 commi 5 e 13 esteso all'intera area perimetrata, garantendo in tal modo il corretto assetto distributivo e funzionale delle trasformazioni urbanistiche;
- la suddivisione del perimetro originariamente stabilito dal PRGC, pur in presenza del coordinamento progettuale, non determini ambiti eccessivamente frammentati rispetto alla trama viaria ed infrastrutturale in progetto.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni particolari di seguito disposte per le singole aree.

■ **attività produttive escluse**

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

■ **pertinenze residenziali**

Le nuove unità abitative di custodia, realizzate fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul per ogni insediamento produttivo di almeno 500 mq di Sul, devono essere integrate nelle strutture e nei volumi degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto. E' consentita la realizzazione di un'unità residenziale di custodia indipendente solo se afferente almeno a tre diverse attività produttive di Sul non inferiore a 1.500 mq.

È ammesso anche l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

■ **tipologie costruttive e caratteri compositivi dei nuovi edifici**

In relazione alla dimensione degli ambiti previsti, della loro collocazione sul territorio in zone aperte e visibili dalla viabilità principale ed in coerenza con gli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica affermati nella "Verifica di compatibilità ambientale" che corredata il PRGC, è

necessario che i nuovi insediamenti presentino caratteristiche dimensionali, formali e compositive tali da attenuare gli impatti visivi complessivamente percepibili nel paesaggio locale. Pertanto i progetti esecutivi e le convenzioni attuative devono prevedere tutte le misure necessarie al raggiungimento di tali obiettivi.

■ prescrizioni specifiche per le singole aree soggette a SUE.

Area PN 1:

L'attuazione dell'area PN1 è subordinata alla redazione di PEC unitario per l'organica distribuzione degli ambiti pubblici e privati, delle strutture viarie e per il corretto inserimento delle nuove attività produttive, anche rispetto a quelle dei vicini ambiti PR.

L'insieme dei nuovi insediamenti PR e PN deve risultare complessivamente organizzato secondo il modello dell'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), in grado di garantire elevata qualità in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente e all'inserimento nei contesti interessati anche attraverso la previsione di misure di tipo mitigativo e compensativo.

Il perimetro del PEC, secondo le prescrizioni cartografiche, deve comprendere l'area per servizi I4 la cui dimensione e posizionamento sono vincolanti, fatte salve contenute variazioni di perimetro ritenute funzionali ad un migliore assetto distributivo del PEC in sede di CE. La convenzione deve prevedere inoltre la messa a dimora di barriere alberate secondo le prescrizioni precedenti.

Area PN 3: l'intervento è soggetto a piano esecutivo convenzionato unitario, eventualmente divisibile in due sub ambiti di intervento, di proporzioni simili, la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e dismissione al comune sia della fascia di terreno destinata a servizi pubblici posta lungo la viabilità esistente (di cui non è ammessa alcuna diversa collocazione), sia dello svincolo rotatorio e della viabilità in progetto, sia della piazzola di manovra terminale; gli interventi devono comprendere la contestuale sistemazione del fosso (impluvio) esistente nella porzione ovest dell'area e la sua deviazione secondo specifico studio idrogeologico, redatto a cura del richiedente, che in coerenza con gli allegati geologici del PRGC e la relativa carta di sintesi, dimostri la fattibilità dell'intervento, l'assenza di penalizzazioni idrogeologiche per i terreni limitrofi e che specifichi le eventuali cautele tecniche da osservare nella fase esecutiva. Sui lati nord-ovest e sud-ovest dell'area è prescritta la realizzazione di una quinta alberata a pronto effetto, con funzione di filtro visuale rispetto alla vicina viabilità di transito.



AREE A VERDE PRIVATO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie. Diversamente dalle più esterne aree agricole di valore ambientale, tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli di recente formazione.

FINALITÀ DEL PRG

Salvaguardia del verde pertinenziale. Ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali. Tali spazi sono comunque individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziali (r4 limitatamente alle integrazioni pertinenziali di edifici esistenti).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- integrazione pertinenziale ⁽¹⁾

NOTE

(1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti quantità:

- fabbricati interrati non oltre mq 60 per ogni unità abitativa, solo se compatibili con le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche locali;
- bassi fabbricati fino a mq 30 di Sun per ogni unità abitativa;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini realizzate nei limiti dimensionali e tipologici stabiliti dall'art. 16 del titolo I° delle NTA e comunque secondo la valutazione di congruenza della C.E. e dall'U.T.C.; in ogni caso tali manufatti non devono mai comportare penalizzazioni ambientali e del paesaggio ed essere dimensionati solo nella misura minima necessaria a soddisfare documentate esigenze di utilizzo; la loro realizzazione è subordinata all'utilizzo di materiali specifici stabiliti dalla C.E. escludendo comunque quelli poveri e di recupero;
- i bassi fabbricati e le tettoie devono rispettare complessivamente il rapporto di copertura del 15%.

Tutti i fabbricati pertinenziali devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo e limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite e migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi; in particolare nella realizzazione dei fabbricati interrati deve essere garantito l'inerbimento dell'estradosso e devono essere ridotte al minimo indispensabile le dimensioni

della rampa e la larghezza del fronte di ingresso.

Gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree VP eventualmente ricomprese nel perimetro di SUE o permessi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi di loro coincidenza con la classe geologica IIIA) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve garantire inoltre il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.



AREE VERDI DI PERTINENZA AMBIENTALE DELLE ZONE URBANE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ampie zone di territorio prevalentemente ineditato quasi esclusivamente costituite da prati, per lo più intercluse o marginali alle varie porzioni del centro abitato e dei suoi più vicini insediamenti frazionali, costituenti la naturale cornice verde degli ambiti edificati e dei loro sviluppi, con valori di pregio ambientale.

FINALITÀ DEL PRG

Tutela di tali spazi verdi sia da incongrue espansioni dell'edificato residenziale, sia da eventuali strutture agricole produttive impattanti ed eccessivamente contigue ai margini delle zone edificate, al fine di mantenere, intorno ai centri abitati, ampie porzioni libere di territorio agricolo ineditato con funzione di cornice ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

È ammessa unicamente la conduzione dei fondi agricoli privilegiando la coltura a prato.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

Le aree VA sono ineditabili a qualunque titolo.

Sugli edifici esistenti a destinazione agricola si applicano i disposti relativi alle aree AN, con esclusione degli interventi di completamento e nuova costruzione; su quelli a destinazione non agricola sono ammessi gli interventi disciplinati dall'articolo 31 (RA – Aree residenziali isolate)

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Le cubature derivanti dall'applicazione degli indici stabiliti dal comma 12 dell'art. 25 della LR. 56/77 in relazione alle colture in atto, sono trasferibili in tutte le aree agricole edificabili della stessa proprietà comprese nel territorio comunale ed in quello dei comuni limitrofi, ai sensi del comma 17 dell' art. 25 della LR. 56/77.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme, con particolare riferimento, per quanto concerne le pratiche agricole e di allevamento, alle prescrizioni di cui all'articolo 68.

■ edifici soggetti a specifiche prescrizioni di intervento

- 2 Gli interventi edificatori sulla Cascina Bonaventura, eccedenti la ristrutturazione di tipo A, sono subordinati al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato esteso all'ambito perimetrato nella cartografia di PRG (e destinato a utilizzazione edilizia anche ai sensi del 2° comma dell'art. 8 della L. 590/65), nel rispetto delle seguenti prescrizioni, che devono

trovare completo recepimento nella convenzione attuativa:

- recupero a destinazione residenziale (r1, r4) delle consistenze volumetriche esistenti, anche con interventi di sostituzione edilizia, nel limite massimo di 2.000 mq di Sul, nel rispetto delle altezze massime esistenti e di Rc pari a 1/3 dell'ambito perimetrato;
- adeguata sistemazione della viabilità privata di accesso all'area e dell'intersezione esistente sulla SP 267
- monetizzazione degli standard urbanistici dovuti, nella misura di 25 mq per abitante insediabile;
- realizzazione di spazi per parcheggi privati, nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volumetria realizzata, da reperirsi per 2/3 su aree esterne agli edifici;
- tecnologie costruttive e impiantistiche orientate alla bioedilizia, al risparmio energetico e idrico, anche con riferimento a quanto espressamente previsto al Titolo V delle presenti Norme di Attuazione;
- utilizzo di schemi compositivi, tipologie e materiali tipici della tradizione costruttiva locale, allo scopo di costituire l'immagine del borgo rurale a corte aperta o chiusa, evitando eccessive frammentazioni e lottizzazioni.



AREE AGRICOLE DI CORNICE AMBIENTALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Porzioni di territorio agricolo comprese tra i tessuti edificati, le loro pertinenze verdi ed ambientali, ed il più vasto territorio extra urbano, agricolo e boscato; rivestono come le VA analogo funzione paesaggistica e di tutela ambientale dei centri abitati, ma sono compatibili con l'insediamento controllato di nuove abitazioni rurali e di edifici produttivi per l'agricoltura.

FINALITÀ DEL PRG

Contenimento e controllo tipologico degli insediamenti agricoli e delle relative strutture accessorie nelle porzioni di territorio libero, comprese tra i centri abitati e le zone agricole e boscate, orientando gli interventi sia di nuovo impianto sia di recupero dei fabbricati esistenti mediante precisi criteri tipologici e di buon inserimento ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Tutte quelle ammesse nelle aree AN, comunque nel rispetto degli indirizzi e criteri di corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, formulati (ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008) nell'elaborato F "Rapporto ambientale".

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto o permesso convenzionato

Tutti quelli ammessi nelle aree AN.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Quelli previsti per le aree AN nel rispetto degli indirizzi e criteri di corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, formulati ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98 nell'elaborato "Verifica di compatibilità ambientale".

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si richiamano, ove pertinenti, le prescrizioni specifiche dettate per le aree AN e le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

Inoltre, in coerenza con le finalità del PRGC per le aree VA, gli eventuali interventi di ristrutturazione totale di fabbricati esistenti o gli interventi di nuovo inserimento, sia per residenza rurale e strutture agricole produttive, sia per i fabbricati esistenti a destinazione non agricola (normati dall'art. 31 – RA: aree residenziali isolate), devono risultare coerenti con le seguenti disposizioni:

- tutti gli interventi devono garantire un corretto ed armonico inserimento dei nuovi manufatti nell'ambiente agricolo circostante e nei più ampi contesti territoriali in cui sono inserite le aree di intervento, avendo come riferimento principale il rispetto delle tipologie, dei materiali e delle forme compositive tipiche della tradizione costruttiva locale;
- con particolare riferimento alla costruzione di fabbricati produttivi ed accessori per la funzione agricola, l'Amministrazione comunale può imporre anche limiti dimensionali e di altezza al fine

di evitare impatti eccessivi con il paesaggio ed i vicini borghi abitati; allo stesso fine per tali strutture dovranno essere poste in atto tutte le possibili cautele costruttive, scegliendo materiali, tipologie e colori utili alla mitigazione delle dimensioni e delle forme necessarie allo svolgimento dell'attività agricola produttiva;

- analoghe cautele tecniche devono essere utilizzate in caso di recupero abitativo di fabbricati ex rurali;
- l'Amministrazione comunale, in sede di rilascio dei permessi di costruire, può stabilire condizioni specifiche per le sistemazioni delle aree di pertinenza dei fabbricati, per le viabilità di accesso e per il verde presente nei dintorni dell'intervento, con eventuale salvaguardia di presenze arboree di pregio;
- nei casi più complessi o comunque necessitanti di organizzazione funzionale specifica su parere dell'UTC o della CE, l'intervento può essere subordinato a permesso convenzionato.



AREE DI PERTINENZA FLUVIALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Sono costituite dagli ambiti territoriali di pertinenza dei torrenti Malone, Fisca e di alcuni loro affluenti, comprensivi dell'alveo torrentizio, delle sue zone di divagazione idraulica e delle aree agricole contigue caratterizzate da omogeneità morfologica.

Nei tratti torrentizi posti a monte delle zone urbanizzate pianeggianti, tali aree sono limitate ad una fascia di venti metri per lato, in ragione della forte incisione nel terreno dei corsi d'acqua.

FINALITÀ DEL PRG

Il PRGC le delimita cartograficamente come territori perifluviali da recuperare all'uso naturalistico e ricreativo, assegnandovi anche finalità di rispetto dei corsi d'acqua principali (cfr. prescrizioni particolari) e connotazione ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- agricola (limitatamente al mantenimento degli usi colturali in atto, ove presenti)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

Sono ambiti destinati alla eventuale collocazione di opere di difesa spondale e di regimazione idraulica stabilite dalle autorità competenti in materia; pertanto in esse è vietata qualunque modificazione dell'assetto naturale del suolo, anche se a scopo agricolo, fatte salve quelle previste dalla legislazione e dalla pianificazione sovraordinate, inerenti le citate opere di difesa, gli interventi di manutenzione idraulica ed idrogeologica, le opere di presa delle acque e quelle connesse al loro utilizzo.

Si richiamano espressamente in proposito i criteri e gli indirizzi degli art. 14 (manutenzione idraulica e idrogeologica), art. 15 (riqualificazione ambientale e rinaturazione), art. 16 (sistemazione e difesa del suolo) e art. 17 (agricoltura e gestione forestale) delle NTA del P.A.I.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Le aree di pertinenza fluviale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali (calcolate secondo i disposti dell'art. 25 della LR 56/77), limitatamente alle particelle per le quali sia documentabile un effettivo utilizzo colturale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ rapporto delle aree AF con le fasce di rispetto ex art. 29 l.r. 56/77

La profondità delle aree AF riportate in cartografia, rispetto alle sponde dei relativi corsi d'acqua, può essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 29 della L.R. 56/77; sussistono infatti diversi tratti spondali nei quali la morfologia locale (incisione dell'alveo, acclività del versante, dislivelli), la presenza di percorsi viari o la contiguità a territori boscati, comportano localmente una scarsa profondità dell'area normativa AF. In tal caso, ferma restando l'appartenenza di tali ambiti alla classe geologica IIIA che ne impedisce qualunque utilizzo, risultano comunque vigenti e prevalenti i disposti dell'articolo 13 delle NdA, che impongono la fascia di rispetto dei corsi d'acqua con profondità di m 100, secondo i disposti del comma 1b dell'art. 29 citato.

■ **prescrizioni idrogeologiche**

- Per le aree AF comprese nella classe geologica di rischio IIIA, individuabile sulla carta di sintesi, il PRGC assume come attività vietate e consentite, quelle definite all'art. 29 delle NdA del PAI riferito alla fascia fluviale A.
- Per le restanti il PRGC assume le norme dell'art.30 delle stesse NTA (fascia B) fatte salve maggiori e diverse limitazioni derivanti da altri vincoli di natura ambientale e territoriale.
- Per gli eventuali edifici esistenti nelle aree AF il PRGC assume le prescrizioni operative stabilite dall'art.39 delle NTA del P.A.I. sia per la fascia A che per la B.
- Gli ambiti AF sono compatibili con eventuali percorsi destinati allo sport ed alle attività del tempo libero anche se non espressamente individuati nelle cartografie di piano; l'individuazione di tali percorsi e delle relative attività deve comunque essere oggetto di specifica variante al PRGC, con procedura adeguata all'entità delle previsioni stesse.



AREE AGRICOLE NORMALI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali. Territori boscati.

FINALITÀ DEL PRG

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole; recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8)
- residenziale (r1, r3, r4)
- servizio pubblico (s, f)

Non è ammesso l'insediamento di allevamenti di tipo industriale.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari del presente articolo e comunque nel rispetto degli indirizzi e criteri di corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, formulati (ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008) nell'elaborato F "Rapporto ambientale".

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77.
- Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto di reale pertinenza dell'insediamento aziendale
- H = m 7,50

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ permessi di costruire in area agricola

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77, come accertati ai sensi della L.R. 49/97.

Per quanto attiene i territori boscati si richiamano le prescrizioni stabilite al paragrafo 11 dell'art. 13 del Titolo I del presente testo normativo.

■ residenze agricole

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire. La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) mc 1.500.

Tutte le residenze rurali di nuova costruzione, ivi comprese quelle realizzate in ampliamento di edifici esistenti, devono essere realizzate con particolare riguardo al corretto inserimento nel paesaggio agricolo, privilegiando l'impianto tipologico lineare e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

■ bassi fabbricati e tettoie non pertinenziali

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito materiali ed attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 10 mq di Sul, concessi una tantum, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, purché realmente operanti a part-time nel settore primario; tale intervento è attivabile per ogni appezzamento coltivato di proprietà unitaria con superficie non inferiore a 1.000 mq, con divieto di adibire la costruzione a qualunque uso diverso da quello ammesso nella presente norma, e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie.

■ distanze

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - fienili, depositi, ricoveri macchinari, attrezzi e animali domestici per autoconsumo e simili: m 10,00 da altre aree di PRG
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo relativi a bovini, equini e capi minori non destinati all'autoconsumo:
 - nell'ambito di aziende agricole già esistenti: m 50,00 dalle altre aree di PRG e da edifici civili
 - nell'ambito di nuove aziende agricole: m 100,00 dalle altre aree di PRG e da edifici civili
 - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo relativi a suini e avicunicoli:
 - m 300,00 dalle altre aree di PRG
 - m 100,00 da edifici residenziali in area agricola
 - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore

■ impianti di raccolta e trasformazione prodotti agricoli

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta. Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, può negare il permesso di costruire quando l'interferenza delle opere in progetto con il paesaggio non risulti adeguatamente mitigata.

■ riutilizzo di strutture ex-rurali

Sugli edifici rurali non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 15 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B (ed eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o compatibile, purché tali fabbricati

- siano stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto dei diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici e tra pareti finestrate;

- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di attrezzature autonome per il corretto smaltimento delle acque reflue adeguate alle vigenti disposizioni in materia;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture che abbiano subito nel tempo significative alterazioni formali non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC.

I fabbricati che non soddisfano i requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale il cui riutilizzo residenziale è tassativamente escluso) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'entrata in salvaguardia del presente Strumento Urbanistico, possono essere destinati unicamente a usi compatibili con l'attività agricola (come depositi di materiali e attrezzature) o per attività artigianali di trasformazione di prodotti agricoli; in tal caso il permesso di costruire deve essere convenzionato e deve comprendere un atto di impegno alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici, in ragione del 30% della Sul per cui viene chiesto il cambio di destinazione d'uso; deve essere inoltre garantito il reperimento dei parcheggi privati in misura minima pari al 30% della Sul, e comunque di dimensioni adeguate alle reali esigenze dell'utenza dell'attività insediata.

■ edifici esistenti a destinazione non agricola

Si richiamano integralmente i disposti dell'art. 31 relativo agli insediamenti RA – aree residenziali isolate.

■ edifici di pregio soggetti a conservazione tipologica (cascine storiche)

Gli insediamenti rurali di vecchio impianto (cascine Bertola, Alba, Fertula, ed eventuali altre) presenti nelle aree AN, pur se generalmente caratterizzate da un diffuso degrado statico-funzionale o da rilevanti compromissioni e rifacimenti di epoca recente, possono presentare ancora (limitatamente a specifiche porzioni degli edifici) alcuni elementi costruttivi, tipologie o manufatti, degni di tutela e conservazione per il loro carattere documentario della tradizione costruttiva rurale.

Pertanto, limitatamente alle parti documentabili come tali in sede di progettazione o di esame delle istanze di intervento, gli interventi edilizi ammessi dalle presenti norme dovranno essere eseguiti in modo da preservare ed assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali (scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.) di cui sia stata eventualmente verificata la presenza.

Anche gli interventi edilizi sulle porzioni dell'edificio prive di caratteri da salvaguardare, devono comunque concorrere al mantenimento dei valori tipologici propri della tradizione costruttiva, mediante la realizzazione di trasformazioni complessivamente omogenee e coerenti con i caratteri costruttivi originari. In tal senso ogni intervento di ricomposizione edilizia e di ampliamento deve portare ad un riqualificazione complessiva dell'intero fabbricato ed alla conservazione e valorizzazione delle parti e degli elementi di interesse documentario.

Con la ristrutturazione di tipo B, non è consentita la sopraelevazione delle coperture, se non di quanto strettamente necessario per la coibentazione e l'adeguamento strutturale (al massimo 30 cm), o per il raccordo compositivo degli ampliamenti volumetrici.

E' possibile ampliare gli edifici destinati o trasformati alla residenza fino al 20% della Sul, per un massimo di 50 mq (25 mq sono comunque consentiti), allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso, per l'inserimento di uffici e piccole attività terziarie.

Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente integrati nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto.

■ sito oggetto di bonifica [B]

In prossimità della rotatoria sulla ex SS 460 al confine con Rivarolo è individuato un sito contaminato da presenza di idrocarburi nel suolo (cod reg. 01-00670; cod. prov. TO-00081) al quale si applicano i disposti della Parte IV, titolo V del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

■ territori percorsi dal fuoco

Ai sensi dell'art. 10 della L. 353/00, le aree percorse dal fuoco all'interno del poligono militare (identificabili in base alla documentazione depositata presso gli uffici comunali) non possono

avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.



AREE PER SERVIZI PUBBLICI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4.1, sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

Sono fatte salve le prescrizioni particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 19 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ **destinazione specifica**

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77.

■ **soggetti attuatori**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture, prevedendo in particolare:

- la cessione immediata dell'area al Comune, ove non già di sua proprietà,

- la durata della concessione del diritto di superficie, comunque non oltre i termini di cui all'art. 35 della L. 865/71,
- le modalità di trasferimento di immobili, attrezzature, opere e impianti al Comune al termine della concessione.

■ **cessione delle aree da parte di attuatori privati**

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA.

■ **attività complementari**

Nelle strutture per servizi sono anche ammesse, nel rispetto della legislazione di settore, destinazioni commerciali di vicinato e artigianali di servizio, purché afferenti e complementari alla destinazione principale della struttura e a condizione che il loro esercizio sia disciplinato da apposita convenzione con il comune.

■ **area C6**

L'area è destinata alla sede comunale. Sugli edifici non vincolati all'intervento di restauro sono consentiti ampliamenti e ristrutturazioni.

■ **area I9b**

L'area è specificamente destinata all'installazione di un impianto di produzione energetica a biomassa legnosa, con il corredo delle necessarie strutture complementari.



AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale esistenti (cimitero, depuratori, piastra raccolta rifiuti, centrale di trasformazione energetica, antenne telecomunicazioni, captazioni idropotabili) e in progetto.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione delle nuove aree necessarie.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali (cimitero, depuratori, piastra raccolta rifiuti, centrale di trasformazione energetica, antenne telecomunicazioni, captazioni idropotabili).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture, nei limiti stabiliti dalle prescrizioni particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 19 NdA, fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari del presente articolo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ **soggetti attuatori**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

■ **reti infrastrutturali**

In tutto il territorio comunale, subordinatamente all'assenso dell'Amministrazione, è consentita la realizzazione di condotte e di infrastrutture tecniche necessarie al trasporto di fluidi, alla produzione e all'erogazione di energia elettrica o alla trasmissione di informazioni, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori. Nel caso di vincoli di qualsivoglia natura, la realizzazione è subordinata al nullaosta dell'ente preposto alla gestione del vincolo; in particolare, nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e all'interno delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua, si applicano le disposizioni dell'art. 31 della L.R. 56/77.

■ **inquinamento elettromagnetico**

Gli interventi di sostituzione, integrazione potenziamento delle apparecchiature per la trasformazione dell'energia e per la trasmissione o ripetizione del segnale telefonico possono

essere eseguiti solo se compatibili con i disposti del Regolamento Comunale di cui all'articolo 8, comma 6, della L. 36/2001. Nelle more dell'approvazione di tale Regolamento sono ammessi unicamente gli interventi che non aumentino i livelli di emissione elettromagnetica.

art. 46**SEDIMI PER VIABILITÀ PUBBLICA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**■ sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

■ soggetti attuatori

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

■ cessione delle aree da parte di attuatori privati

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE e PCC, hanno carattere prescrittivo (pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA) e vincolano gli attuatori degli interventi convenzionati alla dismissione gratuita dei relativi sedimi.

■ tracciati stradali di PRG e loro modifica

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, comma 9, L.R. 56/77, può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

■ viabilità interna ad ambiti di SUE e PCC

Le strade pubbliche interne a SUE e PCC, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di m 14,00 di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

■ **viabilità di accesso nord all'area del "poligono"**

La progettazione esecutiva della strada deve prevedere la contestuale realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, avendo cura di minimizzare gli impatti sul patrimonio arboreo esistente.

■ **dorsali ciclabili provinciali**

Con riferimento agli elaborati del progetto definitivo del PTC2, in occasione di intervento edilizio sulle aree prospicienti i sedimi stradali individuati dalla cartografia provinciale, l'Amministrazione Comunale può richiedere la dismissione delle superfici necessarie alla realizzazione della pista ciclabile; tale dismissione può essere conteggiata a scomputo dei contributi di costruzione.

TITOLO IV

DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

nota

Nel presente Titolo IV sono riportate le disposizioni normative relative all'adeguamento del PRG alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa .

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- Titolo I delle NdA: Norme Generali*
- Titolo II delle NdA: Norme per il Centro Storico*
- Titolo III delle NdA: Norme specifiche di area*
- Titolo V delle NdA: Norme paesaggistico-ambientali*
- Tav. D.7 "Zone di insediamento commerciale"*

Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei " CRITERI COMMERCIALI"

art. 47**RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI**

1

La disciplina regionale del commercio si fonda sulla L.R. 28 del 12.11.99, le cui disposizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77. Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.03 e n. 59-10831 del 24.03.06, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

2

L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto contenuto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs. 114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

3

I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, per la verifica dell'esistenza delle condizioni di compatibilità si rimanda integralmente a tale documento.

4

Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui sopra e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.

art. 48**CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE**

1

Il comune di Lombardore, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, è classificato dall'allegato A della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 come Comune Minore della rete secondaria non appartenente ad aree di programmazione commerciale.

art. 49**STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

1

Si richiamano gli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 per quanto riguarda le definizioni delle superfici di vendita e di esposizione, della classificazione degli esercizi per la vendita al dettaglio e delle tipologie di strutture distributive.

art. 50

ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 dell'Allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.06, ed a quanto definito dai "Criteri Commerciali" approvati dall'Amministrazione ai quali si rimanda, si riconoscono sul territorio comunale le seguenti zone di insediamento commerciale (cfr. tavola D.7 – "Zone di insediamento commerciale" in scala 1:2000):

Tipo	Descrizione	Comune di Lombardore
A.1	<p>Addensamento storico rilevante È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (piazza principale, piazza del mercato, chiesa, municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.</p>	<p>Centro Storico esteso ad ambiti limitrofi</p>
A.4	<p>Addensamento commerciale urbano minore o debole Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1, A.2, e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli Addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di Addensamento.</p>	<p>Tratto di via Beltrama</p>

2

Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel Comune di Lombardore non vengono individuate Localizzazioni commerciali. Tuttavia, il riconoscimento delle Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, nelle aree per le quali il PRGC preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata D.C.R., sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità del numero di residenti).

art. 51**COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO**

1

Nella Tabella regionale delle Compatibilità territoriali dello sviluppo (TAB.6, Allegato A – D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006), integrata nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune, è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse negli Addensamenti individuati.

2

Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente agli Addensamenti commerciali individuati, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

3

Le medie strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli Addensamenti commerciali individuati, secondo le compatibilità indicate nella citata Tabella, in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

4

L'eventuale futuro riconoscimento di Localizzazioni urbane non addensate (L1) in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, potrà consentire l'insediamento di medie e grandi strutture (sempre secondo le disposizioni della Tabella delle compatibilità).

art. 52**ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**

1

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- **commercio al dettaglio:** destinazione attribuita nell'ambito dell'addensamento storico rilevante senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/77, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persone;
- **commercio all'ingrosso:** destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

2

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 51 delle presenti N.d.A e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A alla DCR n.59-10831 del 24.3.2006.

art. 53**ABILITAZIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 dell'allegato A alla DCR n.59-10831 del 24.3.2006.

2

Per quanto attiene la con testualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 dell'allegato A sopra citato.

3

Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dal PRGC e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi sui tessuti compresi nella perimetrazione A.1, fatte salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dalla disciplina regionale per il commercio; la verifica di tale coerenza è effettuata, in sede attuativa, dalle competenti strutture comunali.

4

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

5

Per gli stessi interventi dovrà inoltre essere accertata specifica coerenza nei confronti delle norme attuative dettate dal PRGC per gli interventi edilizi nell'ambito urbano coincidente con l'Addensamento A.1, nonché con i criteri di tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 56/77.

art. 54

FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD

1

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti sono tenuti al reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art. 21, 1° comma, n. 3) della L.R. 56/77 o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento dell'esercizio commerciale le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

2

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della Legge Regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di seguito riportata ed ai commi 4 e 6 dell'allegato A della D.C.R. 24.03.06 n. 59-10831.

3

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 mq è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
tipologie delle strutture distributive consentite (A.1; L.1)	superficie di vendita (mq)	metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SE2-3	401-2500	$N = 0,045XS$
G-SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S-4500)$
M-CC	151-1500 / 251-2500	$NCC=N+N' (***)$
G-CC1	fino a 12000	$NCC=N+N' (***)$

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a $0,12xS'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

art. 55**MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

1

A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

2

Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo.

3

Per l'insediamento di ciascun esercizio deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

4

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

5

Si richiamano, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al titolo V delle presenti N.d.A.

art. 56**VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006, le verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800.

2

Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3°ter e seguenti, della DCR sopra citata.

3

Si richiamano inoltre le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle N.d.A. di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

art. 57**VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006, la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art.4 e dall'allegato B1 della L.R. 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art.26 L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq.

2

Anche per l'insediamento di esercizi di dimensioni inferiori a 4.000 mq deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

3

L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.

art. 58**CONDIZIONI SPECIFICHE PER
L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1

Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistente alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale.

Pertanto, la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

2

Analogamente, per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

3

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso negli Addensamenti riconosciuti, anche di medie strutture di vendita (secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo) potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani), purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

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

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

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

art. 59**INCOMPATIBILITA'**

1

Sono escluse dal possibile inserimento negli Addensamenti riconosciuti tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla Commissione Edilizia incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.

Inoltre, è facoltà dell'Amministrazione Comunale non ammettere l'inserimento di nuove attività con superfici rilevanti, anche se ancora comprese nei limiti dimensionali di cui alla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo in ambiti edilizi ritenuti impropri per eccessiva frammentazione delle unità immobiliari, per problemi legati all'accessibilità o alle necessità di parcheggio dell'utenza, e più in genere per possibile contrasto con l'assetto delle strutture edilizie esistenti.

TITOLO V

NORME PAESAGGISTICO - AMBIENTALI

nota

Nel presente Titolo IV sono riportate le disposizioni normative relative al conseguimento della sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal PRGC.

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- *Titolo I delle NdA: Norme Generali*
- *Titolo II delle NdA: Norme per il Centro Storico*
- *Titolo III delle NdA: Norme specifiche di area*
- *Tav. D.2 "Assetto generale del Piano"*
- *Tav. D.3.1 "Aree urbanizzate e urbanizzande - Capoluogo"*
- *Tav. D.3.2 "Aree urbanizzate e urbanizzande - Poligono"*
- *Tav. D.5 "Carta dei vincoli ambientali"*

art. 60**CONTROLLO DEI LIVELLI DI IMPERMEABILITÀ DEL SUOLO****1**

Ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, tutte le altre superfici quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico e spazi pertinenziali degli edifici, devono essere realizzate con l'impiego di tecniche che contribuiscano a contenere i valori di impermeabilizzazione del suolo (autobloccanti, prato armato, ecc.), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere (che non possono comunque avere estensione superiore al 20% degli spazi liberi da edificazione, salvo specifiche disposizioni di cui alle prescrizioni particolari degli articoli del titolo III° delle presenti N.d.A.).

2

Gli spazi verdi di pertinenza delle unità edilizie e di corredo degli spazi di servizio pubblico devono essere realizzati in piena terra e completati da idoneo apparato vegetale; non è consentito, se non per i casi in deroga di cui al successivo comma 4, l'impiego di basamenti cementizi o comunque caratterizzati da alti livelli di impermeabilità.

3

Nel caso di interventi assoggettati a permesso convenzionato o strumento esecutivo la convenzione deve contemplare la rimozione di tutte le superfici impermeabili presenti sugli spazi pertinenziali (o almeno la riduzione della loro estensione fino a raggiungere la percentuale di cui al comma 1), che devono essere sostituite preferibilmente con superfici a prato o comunque utilizzando tecniche e materiali che consentano un miglioramento dei valori di permeabilità del suolo rispetto alla situazione di stato di fatto.

4

È concesso di derogare a quanto prescritto ai precedenti commi unicamente in caso di specifiche e documentate esigenze di:

- a) gestione delle acque meteoriche;
- b) pulizia e controllo degli inquinanti sulle aree pertinenziali alle attività economiche, artigianali e produttive;
- c) aree sovrastanti strutture di parcheggio interrato.

5

Gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi devono in ogni caso specificare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

6

Per le aree di nuova previsione è necessario che almeno il 50% non occupato dalla costruzione e mantenuto al piano originario risponda all'obbligo di garantire le caratteristiche di permeabilità all'acqua con un minimo pari al 30% della superficie territoriale.

art. 61**RISPARMIO E APPROVVIGIONAMENTO IDRICO****1**

In occasione di interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia (per destinazioni residenziali e assimilabili), gli elaborati progettuali devono specificare l'impiego di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica; in particolare, e in coerenza con quanto indicato all'articolo 42 del PTA, si fa riferimento a:

- a) approvvigionamento e distribuzione, mediante reti duali, di risorse idriche di minor pregio per gli utilizzi compatibili;
- b) reimpiego di acque reflue (depurate e non) per usi compatibili;
- c) adozione di dispositivi tecnologici di risparmio idrico.

2

Nel caso di interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia (per destinazioni residenziali e assimilabili), per volumi superiori a 1.000 mc, i progetti devono contemplare la predisposizione di opportune strutture di gestione delle acque meteoriche, con particolare riferimento a:

- a) vasche di recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo reimpiego per la pulizia delle strade, per le reti anti-incendio, per l'irrigazione delle aree verdi o per altri usi ritenuti compatibili con la qualità delle acque in oggetto;
- b) spazi funzionali atti a garantire un migliore equilibrio idrogeologico e a mantenere la funzionalità della rete idraulica superficiale, attraverso misure di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli (cfr. articolo 63) e prevedendo la realizzazione di fossati drenanti a lato delle strade in sostituzione delle caditoie canalizzate in tubi, di piazzali di sosta drenanti, di tetti verdi ad elevato assorbimento idrico e di interventi di rinaturalizzazione delle aree ripariali dei fossi.

3

Nel caso di interventi di ampliamento o di insediamento di nuove unità produttive i progetti devono contemplare la predisposizione di opportune strutture di gestione delle acque meteoriche, con particolare riferimento a:

- sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia per le quali la normativa prevede la depurazione; in relazione ad una maggiore integrazione paesaggistica, e ovviamente a seconda del tipo e della quantità di inquinanti potenzialmente presenti, si sottolinea la possibilità di ricorrere a soluzioni quali canali di "bio-filtrazione" o "bio-infiltrazione", "fasce tamponate" (utili anche come barriere fonoassorbenti), bacini "di infiltrazione" o "di ritenzione", "pozzi di infiltrazione", come descritti al paragrafo 8.1 del Rapporto Ambientale del PRG;
- vasche di recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riutilizzo per la pulizia delle strade, per la rete antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi;
- spazi funzionali a garantire un miglior equilibrio idrogeologico e a mantenere la funzionalità della rete idraulica superficiale, attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli (realizzazione di fossati drenanti a lato delle strade in sostituzione delle caditoie canalizzate in tubi, piazzali di sosta drenanti, tetti verdi ad elevato assorbimento d'acqua, rinaturalizzazione delle aree ripariali dei fossi).

art. 62**RISPARMIO E APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO**

1

Tutti gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione nell'ambito dei quali sia prevista la sostituzione o l'inserimento dell'impianto termico (per qualsiasi destinazione d'uso prevista), devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'installazione di impianti per l'autoproduzione di energia termica ed elettrica, in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico dell'edificio. In particolare si fa riferimento alle indicazioni del Programma Energetico Regionale in merito all'utilizzo di fonti energetiche da biomassa forestale, di pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione e interventi di edilizia bioclimatica.

2

Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di:

- a) L.R. 13 del 28 maggio 2007 / "disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia";
- b) D.M. del Ministro per lo sviluppo economico del 26.6.2009 / "certificazione energetica degli edifici".

3

Al fine di incentivare l'impiego di tali risorse, tutte le strutture specificamente destinate alla produzione e trasformazione energetica da fonti alternative agli idrocarburi, possono essere esentate dalla corresponsione dei contributi di costruzione (ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lett.e) del D.P.R. 380/01) e possono essere realizzate anche sulle aree assoggettate a parcheggio pubblico, purché non ne venga pregiudicata la fruibilità e sia preventivamente verificata la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

art. 63**CONTENIMENTO DELLE FORME DI INQUINAMENTO LUMINOSO**

1

Ai sensi della L.R. n.31 del 24/03/2000 e con riferimento alle “linee guida per la limitazione dell’inquinamento luminoso e del consumo energetico” redatte in collaborazione con il Politecnico di Torino, devono essere messe in atto le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, con l’obbiettivo di garantire la qualità dell’ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati.

2

La fase di progettazione esecutiva deve essere orientata a:

- a) utilizzo di corpi illuminanti che per conformazione e caratteristiche tecniche limitino l’irraggiamento diretto verso la volta celeste;
- b) contenimento della frazione luminosa diretta verso l’alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo per le scatole edilizie e per gli spazi pertinenziali l’impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva, con particolare attenzione alle superfici interessate da illuminazione diretta.

3

Gli elaborati progettuali devono contenere specifiche indicazioni in merito a:

- a) collocazione, numero e caratteristiche tecniche dei corpi illuminanti;
- b) materiali impiegati per le pavimentazioni e per le superfici esterne agli edifici.

art. 64**CONTENIMENTO DELLE FORME DI INQUINAMENTO ACUSTICO**

1

Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal D.P.C.M. 05.12.1997, analogamente deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.R.P. 142/04. Il conseguimento di detti requisiti deve essere attestato in sede di collaudo.

2

Si richiamano integralmente le prescrizioni del vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale.

art. 65**ISOLE ECOLOGICHE, GESTIONE E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI****1**

In occasione di interventi soggetti a permesso convenzionato devono essere precisati la localizzazione e il dimensionamento delle isole ecologiche a servizio dell'insediamento, in coerenza con il piano e le modalità di raccolta e smaltimento differenziato dei rifiuti solido-urbani attuati dall'Amministrazione Comunale. Gli elaborati progettuali devono precisare:

- a) numero, dimensioni e collocazione delle isole ecologiche;
- b) tipologia dell'isola (a vista o a scomparsa con sistema telescopico) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
- c) materiali di pavimentazione, elementi di mascheratura (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, etc.) e arredo urbano pertinenti.

2

Per quanto concerne i criteri localizzativi e tipologici delle aree, facendo riferimento al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti adottato con D.G.R. n.44-12235 del 28 settembre 2009, devono essere rispettati i seguenti criteri:

- a) aree private: i contenitori adibiti ai servizi di raccolta domiciliare internalizzata devono essere posizionati nelle aree pertinenziali delle proprietà private, esternamente ai fabbricati, su superfici piane e appositamente delimitate con segnaletica orizzontale, dotate di pavimentazione idonea a agevolare le operazioni di pulizia e movimentazione, i contenitori non devono comunque essere posizionati a ridosso di muri perimetrali di edifici sui quali si aprano (a livello di piano terra e/o piano rialzato) ingressi, porte, finestre e balconi, e non devono inoltre costituire ostacolo o intralcio al passaggio nell'area pertinenziale interessata, ad altre aree private adiacenti e all'accesso ad eventuali aree di uso pubblico. Nei casi in cui, sulla base di verifiche e valutazioni specifiche, risulti impossibile rispettare i succitati criteri d'internalizzazione dei contenitori, i medesimi, dotati di chiusura, sono posizionati sul suolo pubblico, riservando il loro utilizzo esclusivamente alle utenze alle quali sono espressamente dedicate;
- b) aree pubbliche (o aree private soggette ad uso pubblico): i contenitori devono essere posizionati il più vicino possibile alle utenze alle quali sono dedicati o a valle di strade secondarie in prossimità della viabilità principale nelle zone montane; devono essere inoltre posti su superfici piane, pavimentate ed appositamente delimitate tramite segnaletica orizzontale, al fine di favorire le operazioni di conferimento dei rifiuti, la movimentazione e lo svuotamento dei contenitori e le necessarie operazioni di pulizia. I contenitori non possono comunque essere posizionati a ridosso di muri perimetrali di edifici sui quali si aprano ingressi, porte, finestre e balconi, e non devono costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

3

È possibile prevedere l'installazione di contenitori interrati e/o seminterrati per la raccolta domiciliare esternalizzata nell'area del centro storico e in zone dell'abitato caratterizzate da una densità abitativa medio-alta e da aree pertinenziali aventi superfici disponibili molto esigue o con accesso particolarmente difficoltoso.

4

Per quanto concerne il comparto commerciale, e nello specifico gli esercizi classificati come M-SAM2, M-SAM3, M-SE2, G-SM1, M-CC e G-CC1, il rilascio delle licenze è subordinato alla stipula, di concerto con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, di un protocollo di intesa relativo alla messa in atto di sistemi indirizzati alla riduzione volumetrica dei rifiuti, con particolare riferimento ai materiali da imballaggio (cartone, alluminio e plastiche).

5

Per quanto concerne le attività produttive, e la connessa produzione di rifiuti classificati come "speciali" (ai sensi del comma 3, art. 184 del D.Lgs 152/2006), si richiamano integralmente i disposti della L.R. n.24 del 24/10/2002 e della DGR n.41-14475 del 29/12/2004.

art. 66**INTERVENTI DI MITIGAZIONE VISIVA**

1

Oltre a quelle espressamente indicate dalla cartografia di PRGC, l'Amministrazione Comunale può richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica e/o ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale.

2

Le barriere di cui al comma precedente possono essere realizzate con le seguenti modalità:

- a) filari alberati di dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento, utilizzando esclusivamente le essenze autoctone dotate di maggior persistenza dell'apparato fogliare;
- b) rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli (secondo le specifiche di cui al comma 1 del successivo articolo 69);
- c) strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di intervenire secondo le modalità di cui ai punti a) e b).

3

Si richiamano, per quanto attinenti, le disposizioni del Piano Forestale Territoriale e del Piano Faunistico-venatorio Regionale.

art. 67**CONSOLIDAMENTO DEI CORRIDOI ECOLOGICI
E POTENZIAMENTO DEI VALORI ECOTONALI**

1

Con specifico riferimento alle attività agricole, nell'ambito delle possibilità edificatorie assoggettate a permesso convenzionato previste nelle aree RA, VA, AA, AF e AN, la convenzione deve prevedere l'individuazione di aree sulle quali mettere in atto le misure di recupero degli habitat e di potenziamento dei valori ecotonali specificati al capitolo 15, paragrafo 2 del Piano Faunistico-venatorio Regionale; in particolare si fa riferimento a:

- a) creazione e mantenimento di fasce inerbite;
- b) aratura tardiva dei residui colturali;
- c) impianto di siepi, filari di alberi e piccoli boschetti;
- d) riduzione degli impatti delle operazioni agricole.

2

L'estensione complessiva di tali aree deve essere pari ad almeno 1/3 della superficie coperta in progetto; la messa in atto degli interventi di cui al comma 1 può anche interessare mappali non omogenei all'ambito di intervento edilizio, purché appartenenti alla stessa proprietà e collocati in posizione utile a perseguire gli scopi di recupero e rafforzamento degli habitat.

3

Le aree destinate agli scopi del presente articolo devono essere specificamente individuate negli elaborati di progetto e nel documento di convenzione.

4

La realizzazione degli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del comma 1 può essere oggetto di incentivo finanziario ai sensi dell'articolo 56 della L.R. 70/96, secondo le modalità di cui al capitolo 16 dell'elaborato "aspetti normativi e regolamentari" del Piano Faunistico-venatorio Regionale.

5

I miglioramenti ambientali di cui ai commi precedenti devono comunque essere realizzati tenendo conto delle indicazioni contenute nel piano Paesaggistico Regionale (adottato con D.G.R. n.53-11975 del 4 agosto 2009), in relazione agli obiettivi individuati nel progetto "Rete di valorizzazione ambientale orientata sia al miglioramento funzionale della rete ecologica sia al potenziamento delle reti di fruizione dei sistemi di siti di interesse naturale e culturale" previsti dallo stesso PPR agli articoli 42 e 44.

art. 68**CONTENIMENTO DEGLI IMPATTI DERIVANTI
DALLE ATTIVITÀ AGRICOLE - PASTORALI**

1

Per le proprietà ricadenti sui fogli di mappa catastale nn. 14, 15, 16, 17 e 18 (classificati come LV3 - livello di vulnerazione areale medio-basso sulle cartografie regionali) e per i terreni classificati come AF (cfr. articolo 44 delle N.d.A - aree di pertinenza fluviale), si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 152/1999 e 258/2000, alla DCR n.287-20269 del 17/6/2003 e ai regolamenti regionali 9/R/2000, 2/R/2004 e 12/R/2007 in merito alla gestione delle pratiche agricole nelle zone classificate come vulnerabili da nitrati e prodotti fitosanitari di origine agricola.

2

In relazione alle esigenze di tutela e alle problematiche di gestione della Riserva Naturale Orientata della Vauda, le disposizioni di cui al comma 1 sono da intendersi vincolanti per tutti i territori a destinazione agricola localizzati a ovest del tracciato stradale della SS 460.

3

La gestione delle attività agricole sull'intero territorio comunale deve comunque fare riferimento a quanto specificato dal "codice di buona pratica agricola" di cui al D.M. 19 aprile 1999.

art. 69**MITIGAZIONE DEI LIVELLI DI FRAMMENTAZIONE DEL TERRITORIO
INDOTTI DALLE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE VIARIA**

1

In sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture viarie devono essere indicati tipologie e posizionamento delle opere di mitigazione (attive e/o passive) degli impatti della continuità della struttura lineare sui flussi faunistici; le opere devono essere conformi agli indirizzi definiti dal documento edito nel 2005 dalla Regione Piemonte a titolo "Fauna selvatica ed infrastrutture lineari – indicazioni per la progettazione di misure di mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari di trasporto sulla fauna selvatica".

2

La definizione della tipologia degli interventi di mitigazione deve essere riferita anche alle cartografie relative alla "idoneità ambientale" riportate al paragrafo 1.3 dell'elaborato di PRGC "F.1 (o a eventuali aggiornamenti in merito reperibili sul sito web dell'ARPA Piemonte / Sistema Informativo Geografico).

3

La progettazione di percorsi cicloturistici, di piste agro-silvo-pastorali e in genere di tratti di viabilità interni o marginali ad aree agricole, deve prevedere contestuali interventi di ricostruzione e raccordo dei segmenti di filari alberati e siepi caratterizzanti un tempo il mosaico agrario. Sulla scorta di quanto specificato dal Piano Faunistico-venatorio (capitolo 15 – "indicazioni tecniche per la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale a fini faunistici") si devono prevedere:

- a) la realizzazione di siepi di lunghezza compresa tra un minimo di 100 e un massimo di 200 metri;
- b) la piantumazione, ad intervallare i segmenti di siepe, di serie di 10 esemplari arborei scelti tra specie autoctone a rapido accrescimento.

TITOLO VI

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

nota:

Nel presente Titolo VI sono riportate le disposizioni normative relative alla disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRGC, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- *Titolo I delle NdA : Norme Generali (per quanto concerne la definizione delle destinazioni d'uso)*
- *Titolo IV delle NdA: disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa (per quanto concerne la definizione delle "Zone di insediamento commerciale")*
- *Tav. D.7 "Zone di insediamento commerciale" . scala 1:2.000*

Costituiscono altresì costante e imprescindibile riferimento:

- *il documento dei "Criteri commerciali" ex DCR59-10831 del 24 marzo 2006 oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale*
- *il documento dei "Criteri comunali Disciplina per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" di cui all'art. 8 della L.R.38/2006, e dell'art.1 comma 3 della DGR n.85-13268 dell'8 febbraio 2006, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.*

art. 70**RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI**

1

La disciplina regionale dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande si fonda sulla L.R. 38 del 29 dicembre 2006. In attuazione di tale normativa, con le disposizioni contenute nell'Allegato A della D.G.R. n. 85-13268 s.m.i. dell'8 febbraio 2010 (in seguito definito "D.G.R. n. 85-13268"), la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali ed i criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande (in seguito definite "attività di somministrazione"). Il rilascio delle autorizzazioni per le attività di somministrazione deve avvenire nel rigoroso rispetto della normativa regionale.

2

Il coordinamento tra gli indirizzi e criteri regionali (D.G.R. n. 85-13268) e la strumentazione urbanistica locale (PRGC) trova riferimento nei contenuti dei "Criteri Comunali" di cui all'art. 8 della L.R. 38/2006, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

3

I "Criteri Comunali" recepiscono i contenuti degli indirizzi e criteri regionali (D.G.R. n. 85-13268); pertanto, per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamati i "Criteri Comunali" stessi.

art. 71**SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE**

1

La superficie di somministrazione è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili, nonché la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehors).

2

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

3

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

art. 72**REALTA' MINORI A RISCHIO DESERTIFICAZIONE**

1

Si richiamano l'art.5 c.3 della D.G.R. n.85-13268 per quanto riguarda la definizione delle "realta' minori a rischio desertificazione" ed i Criteri comunali per il loro riconoscimento sul territorio.

art. 73**ZONE DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE**

1

Al fine di favorire l'integrazione degli esercizi di somministrazione con la rete commerciale locale, le zone attuali e potenziali di insediamento degli esercizi di somministrazione sono individuate preferibilmente nell'ambito degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali di cui al Titolo IV delle presenti Nda, nonché negli ambiti del territorio comunale aventi connotazione di "realità minore a rischio desertificazione" di servizi ai cittadini individuati dai "criteri comunali".

2

L'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è in ogni caso ammesso anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale (definite dal Titolo IV delle presenti Nda e dai Criteri comunali) ed agli ambiti del territorio comunale definiti come "Realità minore a rischio desertificazione" di servizi ai cittadini, purché ne sia verificata la compatibilità urbanistica.

art. 74**COMPATIBILITÀ URBANISTICA**

1

L'insediamento delle attività di somministrazione sul territorio comunale è ammesso solo nelle aree in cui il PRGC prevede la destinazione d'uso "commercio al dettaglio".

art. 75

FABBISOGNO DI POSTI A PARCHEGGIO

1

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268 ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi a costruire e nei casi di SCIA di cui all'art. 12 c. 1 e 2 della L.R. 38/06 e di DIA in materia edilizia, deve essere dimostrato il rispetto obbligatorio e non derogabile del fabbisogno dei posti a parcheggio e della relativa superficie.

2

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2 della L.R. n. 56/77 smi, e dell'art. 25, c. 1 e 2 della DCR n. 563-13414/99 smi, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

3

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio delle attività di somministrazione si determina secondo le modalità e i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati negli ADDENSAMENTI e LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1, A2, L1
S < 25	Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i
25 < S <50	$N = 1 + 0,08 * (S-25)$
50 < S <100	$N = 3 + 0,1 * (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S-100)$
SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati negli ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 e nelle AREE URBANE ESTERNE agli ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1, A2, A3, L1
S < 35	Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i
35 < S <50	$N = 1 + 0,08 * (S-35)$
50 < S <100	$N = 3 + 0,1 * (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S-100)$
SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati negli ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A5, L2 e nelle AREE EXTRAURBANE ESTERNE agli ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A5, L2
S < 35	Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i
35 < S <50	$N = 1 + 0,1 * (S-35)$
50 < S <100	$N = 3 + 0,1 * (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S-100)$

4

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

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

5

In caso di variazione della superficie di somministrazione, il fabbisogno dei posti a parcheggio (e la relativa superficie) è da riferirsi solamente alla porzione in ampliamento.

6

La porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehor), se non soggetta a permesso di costruire, non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno dei posti a parcheggio.

7

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio delle attività di somministrazione ubicati nei centri commerciali, se la superficie utile complessiva non è superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio (e la relativa superficie) non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20% è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni mq 20.

8

Ai trasferimenti degli esercizi di somministrazione nell'ambito dello stesso addensamento o della stessa localizzazione o nella stessa realtà minore a rischio desertificazione se individuata, non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio.

9

Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle "realtà minori a rischio desertificazione" non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, n. 3) della L.R. 56/77 smi.

art. 76**MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO**

1

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio delle attività di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, è monetizzabile nel caso di esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti A1, A2, A3, A4 nelle localizzazioni L1.

2

I criteri e le modalità che consentano l'applicazione della monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio sono stabiliti dal Comune, con proprio atto oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

3

Il Comune accantona su apposito capitolo di bilancio le quote di monetizzazione ottenute dall'inserimento di nuove strutture commerciali al fine di utilizzare tali risorse per il complessivo miglioramento e la riqualificazione di superfici ed infrastrutture pubbliche, con particolare riferimento a sedi viarie, parcheggi, reti e arredo urbano.

4

Gli interventi da realizzare con i fondi della monetizzazione potranno essere individuati o in coincidenza di addensamenti e localizzazioni oppure a una distanza di pertinenza dagli stessi, fissata in metri lineari secondo quanto disposto negli strumenti urbanistici generali o attuativi.

art. 77**VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

1

Le autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione, le SCIA per i casi previsti dall'art.12 c. 1 e 2 della L.R. n. 38/06 e del successivo art. 12 c. 8 sono subordinate a valutazione di impatto sulla viabilità secondo i contenuti dei successivi commi del presente articolo, quando la superficie di somministrazione è superiore a mq. 80.

2

La verifica di impatto sulla viabilità è esclusa nei seguenti casi:

- ubicazione dell'attività di somministrazione nell'Addensamento A1;
- ubicazione dell'attività di somministrazione in porzioni del territorio comunale identificate come "realtà minori a rischio desertificazione" dei servizi al cittadino;
- trasferimento di sede dell'attività di somministrazione nell'ambito del medesimo Addensamento, o Localizzazione commerciale, o "Realtà minore a rischio desertificazione".

3

Ai fini della redazione della verifica di impatto sulla viabilità si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 9 della D.G.R. n.85-13268.

4

Si richiamano inoltre i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle N.d.A. di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

art. 78**REGOLAMENTAZIONE DEGLI ASPETTI TERRITORIALI,
AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E PROGETTUALI**

1

Le autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione, le SCIA per i casi previsti dall'art.12 c. 1 e 2 della l.r. 38/06 e del successivo art. 12 c. 8, i permessi a costruire e le DIA in materia edilizia, sono subordinate alle verifiche degli aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali che saranno oggetto di idoneo studio (sottoscritto e asseverato da professionista abilitato alla sua redazione) da presentare a corredo delle istanze e delle SCIA.

2

Qualora l'intervento ricada in contesti di pregio o di vincolo architettonico, storico o paesaggistico, o in vicinanza di SIC (Sito di Interesse Comunitario), lo studio di cui al comma 1° del presente articolo, dovrà altresì dimostrare il rispetto delle norme del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004).

3

Ai fini della redazione dello studio di cui al comma 1° del presente articolo, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 9, comma 6° e seguenti, della D.G.R. n.85-13268.