

COMUNE DI
BARBANIA



PROVINCIA DI TORINO

REVISIONE DEL PRGC

RIELABORAZIONE PARZIALE

EX ARTICOLO 15, COMMA 15, LEGGE REGIONALE N° 56/77

APPROVATO

con D.G.R. n° 20-4634 del 6/02/2017

ESTENSORE: Arch. Gian Carlo Paglia
con Arch. Maria Luisa Paglia
Arch. Valeria Santoro
Geom. Luca Frasca
Arch. Samantha Machetto

STUDIO PAGLIA ASSOCIATI



Via per Cuceglio, 5 - 10011 Aglié (TO)
Via Groppello, 4 - 10138 Torino
t. 0124 330136
f. 0124 429427
studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

STUDI SPECIALISTICI

GEOLOGIA: Ing. Geol. Giuseppe Biolatti



GEOSTUDIO

C.so Trapani, 39
10139 Torino
tel. 011 4470700
info@geostudiotorino.it

ACUSTICA: Ing. Franco Bertellino

MICROBEL s.r.l.

C.so Primo Levi, 23/B
10098 Rivoli (TO)
tel. 011 9537564
franco.bertellino@microbel.it

**ELABORATO
E**

**NORME DI
ATTUAZIONE**

L'URBANISTA
Arch. Gian Carlo Paglia

IL SINDACO
Dott. Giovanni Drovetti

IL SEGRETARIO
Dott. Filadelfo Curcio

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Geom. Bruno Roscio

IL GEOLOGO
Ing. Geol. Giuseppe Biolatti



AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO A CURA DEL COMUNE (OTTOBRE 2012)

INDICE

TITOLO I

norme generali		pag. 5
art. 1	Contenuti e finalità della Variante	pag. 7
art. 2	Elaborati della Variante	pag. 9
art. 3	Modalità di attuazione del PRG	pag. 11
art. 4	Condizioni per il rilascio del permesso di costruire	pag. 14
art. 5	Contributi di costruzione: corresponsione e scomputo	pag. 16
art. 6	Destinazioni d'uso	pag. 17
art. 7	Parametri edilizi e urbanistici: definizioni	pag. 20
art. 8	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 22
art. 9	Capacità insediativa	pag. 23
art. 10	Parcheggi privati	pag. 24
art. 11	Distanze tra fabbricati	pag. 25
art. 12	Distanze dai confini	pag. 27
art. 13	Vincoli ricognitivi	pag. 28
art. 14	Prescrizioni idraulico-geologiche	pag. 36
art. 15	Interventi edilizi	pag. 44
art. 16	Strutture edilizie pertinenziali	pag. 52
art. 17	Depositi di materiali all'aperto e serbatoi	pag. 56
art. 18	Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 57
art. 19	Deroghe	pag. 58
art. 20	Norme in contrasto e norme transitorie	pag. 59

TITOLO II

norme specifiche di area		pag. 61
art. 21	Centro storico	CS pag. 63
art. 22	Nuclei rurali	NR pag. 68
art. 23	Aree residenziali di ristrutturazione	RR pag. 74
art. 24	Aree residenziali di pregio ambientale	RP pag. 78
art. 25	Aree residenziali esaurite	RE pag. 81
art. 26	Aree residenziali di riordino e integrazione	RI pag. 84
art. 27	Aree residenziali di completamento	RC pag. 87
art. 28	Aree produttive di riordino e completamento	PR pag. 93
art. 29	Insedimenti produttivi in ambiti impropri	PI pag. 96
art. 30	Aree a verde privato	VP pag. 100
art. 31	Aree verdi di qualificazione paesaggistica	VQ pag. 102
art. 32	Area verde di rimboschimento	VR pag. 104
art. 33	Ambiti di manutenzione e recupero paesaggistico-ambientale	VM pag. 106
art. 34	Aree agricole di cornice ambientale	AA pag. 108
art. 35	Aree verdi di pertinenza fluviale	VF pag. 110

art. 36	Aree agricole normali	AN	pag.112
art. 37	Edifici e insediamenti in territorio agricolo	RA	pag.115
art. 38	Aree per attività ludiche e sportive di livello amatoriale	SA	pag.119
art. 39	Aree per servizi pubblici	SS	pag.121
art. 40	Aree per attrezzature e impianti tecnologici	ST	pag.124
art. 41	Sedimi per viabilità pubblica		pag.125

TITOLO III

norme per la sostenibilità ambientale	pag.129
---------------------------------------	---------

art. 42	Invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche	pag.131
art. 43	Risparmio idrico	pag.133
art. 44	Efficienza energetica	pag.134
art. 45	Contenimento dell'inquinamento luminoso	pag.135
art. 46	Contenimento dell'inquinamento acustico	pag.136
art. 47	Localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche	pag.137
art. 48	Quinte vegetali di mitigazione, riqualificazione e arredo	pag.139
art. 49	Consolidamento, ricostruzione e potenziamento dei corridoi ecologici e dei valori ecotonali	pag.140
art. 50	Mitigazione dei livelli di frammentazione del territorio indotti dalle opere di infrastrutturazione viaria	pag.142
art. 51	Gestione del rischio di incidente industriale	pag.143
art. 52	Monitoraggio attuativo del PRG	pag.146

Allegato A

SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CLASSIFICATE PER TIPOLOGIA DI IMPIEGO E CLASSI DI MATURITÀ / SCHEMI DI IMPIANTO	pag.147
--	---------

TITOLO IV

disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa	pag.153
---	---------

art. 53	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	pag.155
[art. 54	Articolo stralciato in sede di Progetto Definitivo]	
art. 55	Zone di insediamento commerciale	pag.157
art. 56	Compatibilità territoriale dello sviluppo	pag.158
art. 57	Attuazione della destinazione d'uso commerciale	pag.159
art. 58	Abilitazione di attività commerciali	pag.160
art. 59	Fabbisogno di parcheggi e standard a servizi	pag.161
art. 60	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali	pag.163
art. 61	Verifiche di impatto sulla viabilità	pag.165
art. 62	Verifiche di compatibilità ambientale	pag.166
art. 63	Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali	pag.167

TITOLO V**disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande pag.169**

art. 64	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	pag.171
art. 65	Superficie di somministrazione	pag.172
art. 66	Zone di insediamento degli esercizi di somministrazione	pag.173
art. 67	Compatibilità urbanistica	pag.174
art. 68	Fabbisogno di posti a parcheggio	pag.175
art. 69	Verifiche d'impatto sulla viabilità	pag.177
art. 70	Regolamentazione degli aspetti territoriali, ambientali, paesaggistici e progettuali	pag.178
art. 71	Norme specifiche per i "dehors"	pag.179

nota:

Il presente testo normativo riporta le modifiche "ex-officio" introdotte dalla Regione Piemonte in sede di approvazione della Rielaborazione Parziale della Revisione di PRGC, avvenuta con DGR n. 20-4634 del 6 febbraio 2017.

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 VARIANTE

1

Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, 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. 12, c. 3 del DPR 380/2001.

3

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

- a) **riqualificare i nuclei storici del capoluogo e delle borgate**, con particolare attenzione ai valori dell'impianto storico e dei caratteri tipologici documentari (soprattutto delle facciate che concorrono a definire l'identità degli spazi pubblici), sia attraverso la conservazione e il recupero degli edifici e dei luoghi che hanno mantenuto sostanzialmente integri i caratteri originari, e sia con interventi edilizi più radicali e sistematici su quelli che nel tempo hanno subito irreversibili alterazioni tipologiche e compositive;
- b) **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;
- c) **contrastare il progressivo spopolamento delle borgate**, sia per riattivare la funzione di presidio ambientale esercitata da tali insediamenti, sia per conservarne il patrimonio edilizio attraverso il recupero degli abitati e la riqualificazione ambientale, ove non coerente con il contesto;
- d) **sostenere la coesione intergenerazionale** e la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli di 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;
- e) **prevedere nuove opportunità insediative residenziali**, privilegiando le localizzazioni interne e limitrofe agli abitati esistenti in prossimità del capoluogo, anche al fine di compattare gli ambiti costruiti, adeguando le dotazioni di viabilità e parcheggi pubblici da realizzarsi contestualmente agli interventi edificatori;
- f) **razionalizzare gli insediamenti produttivi esistenti**, da un lato prevedendo adeguate possibilità di sviluppo e riordino per le aziende compatibili con il contesto, dall'altro incentivando la rilocalizzazione delle attività ubicate in sede impropria;
- g) **migliorare la mobilità veicolare e ciclopeditone** sia con la previsione di nuove viabilità di rango locale (quasi sempre in ambiti insediativi ad attuazione convenzionata), sia intervenendo sui tracciati esistenti (rotatorie, allargamenti, inserimento di marciapiedi e piste ciclabili);
- h) **promuovere la realizzazione di servizi pubblici e interventi di qualificazione paesag-**

gistica di particolare rilevanza assegnando loro una potenzialità edificatoria trasferibile attraverso meccanismi perequativi di facile applicazione;

- i) **garantire la protezione degli insediamenti antropici dal rischio geologico**, definendo elevati standard di sicurezza per gli interventi edilizi in aree soggette a potenziali dissesti e prescrizioni operative per ottimizzare il rapporto opera-suolo;
- j) **perseguire un elevato livello di sostenibilità ambientale** per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo alla invarianza idraulica, all'efficienza energetica e alla minimizzazione delle emissioni atmosferiche, rumorose, luminose;
- k) **salvaguardare la funzionalità della rete ecologica** preservando l'integrità del sistema del verde, riducendo le previsioni di consumo del suolo contemplate dal previgente PRG e definendo criteri di operatività edilizia congruenti con il mantenimento o il ripristino delle connessioni naturali;
- l) **tutelare e valorizzare** le emergenze paesaggistiche e storico-culturali del territorio, sia con l'inibizione di interventi che possano alterarne l'immagine o sminuire la valenza identitaria, sia attraverso la promozione di opportunità fruibili sostenibili;
- m) **promuovere la realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica**, anche attraverso meccanismi perequativi / compensativi di semplice applicazione.

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 PRG.

art. 2

ELABORATI DELLA VARIANTE

1

La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del previgente PRG.

2

L'elenco degli elaborati costituenti la presente Variante è il seguente:

A.0.1	Rapporto ambientale	
A.0.2	Carta di sintesi della vulnerabilità ambientale e dell'inidoneità alle trasformazioni urbanistiche sovrapposta al progetto della Revisione di PRGC	1: 5.000
A.0.3	Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano	
A.0.4	Ricadute del processo di valutazione ambientale sulla formazione del Piano	
A.1	Relazione illustrativa dello stato di fatto	
A.2	Relazione illustrativa del progetto di PRGC	
A.3.1	Analisi del rischio industriale	
A.3.2	Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive	1:5.000
B.1	Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli, forestali ed estrattivi	1:10.000
B.2	Centro storico e nuclei rurali: analisi del patrimonio edilizio di antica formazione	
C	Zone di insediamento commerciale	1:2.000
D.1	Planimetria sintetica di Piano	1:25.000
D.2	Assetto generale del Piano	1:5.000
D.3.1	Aree urbanizzate e urbanizzande: Concentrico	1:2.000
D.3.2	Aree urbanizzate e urbanizzande: Perrero / Seita / Vignali / Boschi	1:2.000
D.4	Centro storico e nuclei rurali: tipi di intervento ammessi	1:1.000
D.5	Carta dei vincoli	1:5.000

D.6	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi	1:5.000
E	Norme di Attuazione	
F	Scheda quantitativa dei dati urbani	
Elaborati geologici		
Elaborati acustici		
	Verifica di compatibilità acustica	

3

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

4

Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante di revisione del PRGC" non è più menzionata come tale, ma è 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 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 del comma 12 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.

5

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale 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 e 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. La suddivisione in comparti disciplinati da singole convenzioni è ammessa anche per l'attuazione di strumenti convenzionati di libera iniziativa, qualora gli stessi siano proposti dalla totalità dei proprietari o da quelli che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati.

7

Le **previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE o attuati con PCC unitario, hanno carattere di indirizzo e, in sede progettuale, possono essere ricollocate all'interno della Superficie territoriale, in armonia con l'impianto insediativo definito per l'area.

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 **modifiche localizzative**, 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 realizzate.

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 ragguagliabile 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 interraste 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:

- a) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di **parcheggio**;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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 o alla certificazione abilitativa edilizia.

4

Per "**adeguato accesso**", ai sensi del comma 3 precedente, si intende il collegamento alle strade veicolari di pubblico transito. Qualora non vi sia contiguità diretta tra la viabilità pubblica e il cancello di ingresso all'ambito pertinenziale dei costruendi edifici, il collegamento deve essere assicurato da strade private di larghezza pari ad almeno m 5,00, realizzabili anche su aree a classificazione urbanistica diversa da quella di edificazione. Sono comunque ammesse sezioni inferiori per gli accessi agli insediamenti in area agricola o qualora sia documentata la presenza di ostacoli tali da impedire il raggiungimento della larghezza di m 5,00. In tali casi l'idoneità funzionale della viabilità (comunque di sezione non inferiore a m 3,00) deve essere certificata da tecnico abilitato, con specifico riguardo alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

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 acconsente 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 per la bonifica dei suoli, ma non per le demolizioni e relativi smaltimenti, né per semplici allacciamenti o tratti stradali privati, a meno che non siano adibiti al pubblico transito (ad esempio i sentieri e le mulattiere utilizzabili come percorsi turistici);
- b) deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezzo 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 e all'art. 16 del DPR 380/01;

Si richiamano inoltre le prevalenti disposizioni della vigente legislazione sugli appalti e lavori pubblici.

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 e pubblici esercizi (nei limiti delle compatibilità insediative definite dai criteri comunali);
- 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) i quali 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, gas, telecomunicazioni, ecc.;

2

■.3

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

c1 commercio al dettaglio. Le tipologie distributive e le relative superfici di vendita sono stabilite dalla tabella di compatibilità territoriale di cui all'art.17 della DCR n.191-43016 contenuta nelle norme dei "Criteri commerciali" approvati dal Comune. La destinazione c1 abilita anche all'apertura di pubblici esercizi e di attività di servizio alla persona, senza limiti di superficie.

c2 commercio all'ingrosso

2

■.4

Turistico-ricettiva (t): relativa alle attività di 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, il divertimento, 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.

6

In tutto il territorio comunale, subordinatamente all'assenso dell'Amministrazione, è compatibile con qualsiasi destinazione urbanistica 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 ovvero, ove richiesto, di Autorizzazione Unica ai sensi del D.Lgs. 387/2003 tramite Conferenza dei Servizi. In particolare, nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, si applicano le disposizioni dell'art. 31 della L.R. 56/77.

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 che abbiano porte o finestre costituenti veduta di locali chiusi adibiti alla permanenza umana, ivi compresi disimpegni, vani scala e ripostigli integrati nelle unità immobiliari abitative o terziarie; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione di porticati o tettoie e quelle che hanno unicamente luci, portoni carrai, aperture di autorimesse, bassi fabbricati e vani tecnici.
- 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.
- j) **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
Definita dall'art. 19 del REC.
- k) **Volume della costruzione (V)**
Definito dall'art. 20 del REC.
- l) **Superficie fondiaria (Sf)**
Definita dall'art. 21 del REC.
- m) **Superficie territoriale (St)**
Definita dall'art. 22 del REC.
- n) **Rapporto di copertura (Rc)**
Definito dall'art. 23 del REC.
- o) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
Definito dall'art. 24 del REC.
- p) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
Definito dall'art. 25 del REC.
- q) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**
Definito dall'art. 26 del REC.
- r) **Indice di densità edilizia territoriale (It)**
Definito dall'art. 27 del REC.
- s) **Superficie impermeabile equivalente (Sie)**
Definita dall'art. 43 delle presenti NdA.

t) **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.

u) **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.

v) **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 definitiva 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. Le convenzioni devono prevedere il soddisfacimento degli standard relativi alla capacità edificatoria trasferita, la quale non può incrementare più del 50% quella realizzabile sulle aree beneficiarie dei trasferimenti se già parzialmente edificate, né superare l'**It** di 1,0 mc/mq in aree residenziali di completamento. I trasferimenti di capacità edificatoria devono comunque avvenire nell'ambito di **destinazioni d'uso omogenee**, fatte salve diverse e specifiche prescrizioni relative all'applicazione di meccanismi perequativi / compensativi, e non possono in alcun modo modificare le destinazioni d'uso e gli altri 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.

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 50 mq di Sul, oltre che di ristrutturazione con aumento delle unità abitative, terziarie o produttive esistenti, devono essere sempre realizzati spazi di parcheggio privato nell'ambito pertinenziale (come definito all'art. 7 lett. u), 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 **nuclei rurali** 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 pertinentziali (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 pertinentziali.

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), 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 frontanti 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 o riduzione 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 maggiore a 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'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia e ad accordo scritto fra le proprietà frontanti.

3

In tutte le altre zone, per interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia di tipo BL (di cui all'art 15, c. 3.6), 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 finestrate 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 previ-

- sioni 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

Negli interventi fino alla **ristrutturazione edilizia**, compresa la demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente, anche con eventuale lieve sopraelevazione del tetto per quanto strettamente necessario alla coibentazione e l'adeguamento strutturale (max 25 cm), devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a cm 25, 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 RICOGNITIVI

1

I vincoli di cui al presente articolo discendono da disposizioni di tutela sopraordinate 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.

Eventuali modifiche della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato **prevengono automaticamente e immediatamente sul PRG**, che sarà pertanto adeguato in occasione di successive varianti, ai soli fini del coordinamento documentale con le disposizioni sopravvenute. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli e delle costruzioni, 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 dalle 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. 42 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 20,00 per le 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;
 - 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 (m 12 lungo le Vie Ferreri e Giuliano).

2

■.3

All'interno delle fasce di rispetto dalla 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 comma 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) nel Centro Storico e nei Nuclei Rurali gli interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche possono mantenere il filo di fabbricazione esistente verso strada, salva diversa indicazione cartografica prevista dal PRG, o definita nell'ambito delle ridefinizioni di intervento edilizio ai sensi dell'ultimo punto delle prescrizioni particolari degli artt. 21 e 22;
- b) sono ammesse misure inferiori a quelle indicate al precedente punto 2.2 nel caso di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
- c) nelle fasce di rispetto non sono consentite sopraelevazioni degli edifici esistenti se non per quanto contemplato da interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) 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;
- e) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento, autolavaggio e simili) è normata dall'art. 18 delle NdA, in deroga ai vincoli generali del presente articolo;
- f) 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;
- g) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC;
- h) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti NdA;
- i) 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);
- j) da sentieri e strade interpoderali è stabilita, per i muri di fabbrica, una distanza di m 5,00, derogabile solo con assenso dei proprietari del sedime viario; qualora la proprietà sia comunale l'assenso deve essere espresso con deliberazione della Giunta.

3 Zona di rispetto cimiteriale

3 ■.1

È una zona circostante il cimitero, nella quale, secondo i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e dell'art. 338 del RD 1265/1934, 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.

3 ■.2

Le zone di rispetto cimiteriali sono riportate in cartografia di PRG così come attualmente vigenti. Eventuali modifiche apportate dal Comune, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente, ai sensi dell'art. 27, comma 6ter della L.R. 56/77, saranno direttamente applicabili, senza comportare variante urbanistica.

3 ■.3

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

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazio-

- ne del tetto, con aumento della Superficie Utile Lorda 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.

4 Zona di rispetto degli impianti di depurazione

4 ■.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.

4 ■.2

Le zone di rispetto dagli impianti di depurazione sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7, dell'Allegato n. 4 della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977 e dell'art. 31 del PTA (Piano Tutela delle Acque della Regione Piemonte approvato con DCR n°117-10731 13 marzo 2007).

4 ■.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 interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, anche con ampliamento igienico funzionale del 20% del volume esistente e recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale, ma con divieto 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.

5 Fascia di rispetto dai corsi d'acqua

5 ■.1

È una striscia di terreno, della profondità di m 100,00 (salve le riduzioni di cui al punto 2), esterna al limite dell'alveo demaniale dei torrenti Malone, Fandaglia e Viana, individuata ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e dell'art. 96, c. 1, lett. f) del R.D. 523/1904, 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.

5 ■.2

La fascia di cui al punto 1 è interrotta o ridotta in corrispondenza degli abitati e degli insediamenti antropici, secondo le indicazioni risultanti dalla cartografia di PRG.

5 ■.3

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

- a) all'interno delle fasce sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera d) e la realizzazione di attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua, nonché, previa autorizzazione del Responsabile della Direzione Regionale OO.PP. (ai sensi della DGR n° 28-27094 del 19.4.1999), tutte le opere di cui all'art. 31 della L.R. 56/77 per le quali si intendono derogabili anche le distanze stabilite dall'art. 96 del R.D. 523/1904;

- b) le recinzioni a giorno su eventuale fondazione non emergente oltre cm 20 dal piano del terreno naturale possono essere realizzate alla distanza minima di m 4 da sponde o argini; minori distanze sono ammissibili solo subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP.;
- c) 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..
- d) in assenza di fasce di rispetto definite cartograficamente ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77, per tutti i corsi d'acqua individuati catastalmente con doppia linea continua, anche all'interno degli abitati, si richiamano i disposti dell'art. 96 del R.D. 523/1904, con particolare riguardo alla distanza di m 10 da sponde o argini per la nuova costruzione e l'ampliamento orizzontale di fabbricati e recinzioni cieche; tale distanza è ridotta a m 5 dalle sponde di tutti i corsi d'acqua non individuati catastalmente con doppia linea continua; all'interno delle fasce così determinate trovano applicazione le lettere a) e b) precedenti.

6 Zona di rispetto dagli impianti di captazione idrica

6 ■.1

È una zona estesa attorno ai punti di captazione dell'acquedotto (pozzi o sorgenti) nella quale sono vietate utilizzazioni e trasformazioni del suolo che possano 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".

Si richiamano integralmente i disposti del Regolamento Regionale 15/2006 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" (L.R. 29 dicembre 2000 n.619).

6 ■.2

Le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e dell'art. 94 del D.Lgs 152/06.

6 ■.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 e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - apertura di pozzi privati;
 - gestione di rifiuti e stoccaggio di sostanze chimiche pericolose o radioattive;
 - raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
 - costruzione di nuovi edifici (ad eccezione delle strutture pertinenziali) e ampliamenti superiori al 20% di quelli esistenti;

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

7 ■.1

Sono gli ambiti comprendenti i torrenti Malone, Fandaglia e Viana, con le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m 150,00 ciascuna (con le esclusioni di cui al comma 2 del citato art. 142), nei quali sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edifi-

catoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

7 ■.2

Gli ambiti di cui al punto precedente sono individuati in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro 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 loro diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

7 ■.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 1 precedente;
- 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.

8 Aree boscate vincolate (D.Lgs. 42/04, art.142, c.1°, lett.g)**8 ■.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.

8 ■.2

L'individuazione cartografica dei territori di cui al punto precedente è desunta dall'ortofoto della Provincia di Torino (Settembre 2006) e può risentire di approssimazioni interpretative; pertanto l'effettiva sussistenza del bosco, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 della L.R. 4/09, 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 comporta variante o modifica di rilevanza urbanistica.

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 agricole, alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 1 precedente;
- 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, e comunque al rispetto dell'art. 19 della L.R. 4/2009.
- c) ai sensi dell'articolo 16 del PPR, i boschi costituenti habitat di interesse comunitario, come identificati ai sensi della direttiva Habitat e della Rete Natura 2000, esclusi i castagneti puri non da frutto, costituiscono ambiti intangibili, salvo che per la realizzazione di infrastrutture di interesse sovra regionale non localizzabili altrove e per gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile.

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

9 ■.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.

9 ■.2

Le aree di cui al punto precedente sono censite in base alle risultanze documentali disponibili; 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.

9 ■.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. 14/06, art. 20 (conciliazioni stragiudiziali in materia di usi civici);
- L.R. 9/07, art. 60 (Delega ai comuni in materia di usi civici) - art. 61 (Sostituzione dell'art. 20 della L.R. 14/06).
- L.R. 22/07, art. 19 (modifiche della L.R. 9/07)
- L.R. n. 29 del 2/12/2009.

10 Beni architettonici vincolati ex D.Lgs. 42/04, artt. 9 e 10

10 ■.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.

10 ■.2

Gli immobili di cui al punto 1, singolarmente indicati sulla cartografia di PRG con apposita simbologia, sono: la chiesa parrocchiale di San Giuliano e la torre di ingresso al centro storico.

Per tutti gli altri edifici di proprietà del Comune o di enti e persone giuridiche private senza fine di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni, l'interesse storico artistico deve essere accertato prima dell'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio, ai sensi dell'art. 12 e segg. del D.Lgs. 42/04.

10 ■.3

Sugli immobili di cui al punto 1 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.

11 Beni culturali ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77

11 ■.1

Sono ambiti e singoli elementi di pregio storico-artistico e/o ambientale che, seppur non vincolati dalla legislazione statale o regionale, sono meritevoli di specifiche tutele che ne salvaguardino la forte valenza identitaria, attraverso interventi di recupero formale e valorizzazione fruitiva.

11 ■.2

Gli ambiti e gli elementi di cui al punto 1, individuati sulla cartografia di PRG, sono:

- a) il nucleo insediativo originario del Capoluogo;
- b) le cappelle del capoluogo (Sant'Antonio Abate – San Michele Arcangelo – Assunta);
- c) le cappelle delle borgate Boschi (San Pancrazio), Gianotti (Sant'Anna), Vignali (San Pietro Apostolo), Seita (San Giorgio), Perrero (San Giovanni Battista), Zaccaria (San Sisto, privata);
- d) alcuni piloni votivi puntualmente individuati sulla cartografia di PRG;
- e) la casa natale del Console Bernardino Drovetti in Vicolo dei Fiori (capoluogo);
- f) la villa dell'architetto Conte dell'Isola Molo in Via Alpi (capoluogo);
- g) la scarpata del terrazzo fluviale di Vauda Canavese, porzione del complesso geologico denominato Altopiano della Vauda.

11 ■.3

Sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al punto 1 sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle relative norme di area, subordinatamente al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio o della Commissione ex art. 91 bis della L.R. 56/77 (nel caso di strumenti urbanistici esecutivi). Negli ambiti ricadenti in aree agricole non sono ammesse nuove costruzioni o trasformazioni del suolo incompatibili con la percezione dei valori naturalistici tutelati.

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

12 ■.1

Sono terreni montani, 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.

12 ■.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.

12 ■.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 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, secondo le indicazioni della Circ. PGR n. 4/AMD del 3.4.2012;
- c) le opere di cui all'art. 31 della L.R. 56/77 sono attuabili previa autorizzazione del Responsabile della Direzione Regionale OO.PP. (ai sensi della DGR n° 28-27094 del 19.4.1999).

13 Vincolo aeroportuale ex artt. 707 e segg. del Codice della Navigazione

13 ■.1

L'intero territorio comunale è compreso all'interno dell'"Outer Horizontal Surface" (OHS) circostante l'aeroporto di Torino-Caselle, all'interno della quale sono previste limitazioni all'edificazione e all'uso del suolo, al fine di evitare ostacoli o pericoli alla navigazione aerea.

13 ■.2

All'interno della zona evidenziata sulla cartografia di PRG, poiché la quota altimetrica del suolo supera i 429,5 m slm (e quindi "fora" la superficie orizzontale che deve essere mantenuta libera da ostacoli) non è consentita l'edificazione di fabbricati di alcun genere; per quanto attiene l'esercizio dell'attività agricola, si richiamano le misure di mitigazione del rischio a carico della navigazione aerea, contenute nelle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" emanate dall'ENAC il 4.12.2009.

art. 14**PRESCRIZIONI IDRAULICO – GEOLOGICHE**

1

La relazione geologica costituisce parte integrante delle Norme di Attuazione per quanto attiene alle prescrizioni specifiche da essa indicate, che sono ulteriormente dettagliate nel presente articolo.

In particolare, la “**Carta di sintesi** della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” (Tav. 7 degli elaborati geologici, redatta in conformità alla Circolare PGR del 6.5.1996 n.7/LAP, e alle precisazioni riportate nella Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999) definisce l’idoneità all’utilizzazione urbanistica del territorio comunale, che a tal fine è suddiviso in **classi** e regolato dalle disposizioni dei commi successivi.

2

La Carta di Sintesi tiene conto della “pericolosità” legata a tutti i fattori che costituiscono o possono costituire elemento di rischio per il territorio in esame; fra questi, i più importanti sono:

- a) la conformazione morfologica del territorio (acclività, ecc.),
- b) i dissesti in atto o potenzialmente riattivabili,
- c) l’assetto idrogeologico,
- d) le condizioni della rete idrografica principale e minore,
- e) i caratteri litologici e geotecnici dei terreni;

per quanto riguarda in particolare gli ultimi due punti, è importante sottolineare che le indicazioni fornite rappresentano delle considerazioni di massima che devono essere integrate ed approfondite attraverso **analisi di dettaglio da svolgersi in fase di definizione progettuale** degli interventi, così come indicato dal D.M. 11/03/1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce” e D.M. 14/01/2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

3**Classe I****3****■.1**

Comprende le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da **non porre limitazioni** alle scelte urbanistiche. Sono comprese in questa classe le aree pianeggianti o a modesta acclività, sufficientemente distanti e sopraelevate rispetto ai corsi d’acqua da non risentire di rischi connessi con la dinamica fluviale degli stessi né con eventuali instabilità delle scarpate naturali che li delimitano, in condizioni geomorfologiche tali da rendere poco probabile l’eventualità di allagamenti di entità significativa connessi con il reticolo idrografico secondario, e caratterizzati da falda acquifera sufficientemente profonda da non interferire in misura significativa con il bulbo di carico delle fondazioni.

3**■.2**

Sono state così classificate alcune porzioni centrali dei lembi sommitali del terrazzo principale, compresa la zona del **concentrico di Barbania**, ed alcune limitate aree in corrispondenza dei terrazzi intermedi, in prossimità delle **borgate Vignali e Piana**.

3**■.3**

Per esse si fa rilevare come l’assenza di condizioni di pericolosità geologica non esime dalla ne-

cessità di **dimensionare le opere e le fondazioni** nel rispetto delle norme di cui al D.M.14.01.2008, previa relazione geologica e relazione geotecnica in conformità alle previsioni del decreto suddetto.

3

■.4

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe I **sono consentiti tutti gli interventi previsti dal PRG** (nuova edificazione, ampliamento e/o sopraelevazione) nel rispetto del D.M.14/01/08.

4

Classe II

4

■.1

Comprende le aree nelle quali le **condizioni di moderata pericolosità** geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di **modesti accorgimenti tecnici** esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. In questa classe sono stati distinti i terreni presentanti alcune problematiche e limitazioni, edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici che prescrivano le necessarie opere di contenimento e/o di sistemazione idrogeologica, le caratteristiche delle fondazioni e gli eventuali consolidamenti. Nelle porzioni di territorio comprese nella Classe II, gli elementi di pericolosità derivano da uno o più fattori penalizzanti risolvibili nell'ambito del singolo lotto edificatorio e/o in un intorno significativo; gli interventi elencati a seguire si ritengono pertanto ammissibili con prescrizioni. In generale gli aspetti fondazionali e gli interventi che comportano scavi e riporti dovranno essere definiti in ottemperanza al D.M. 14/01/08 con specifica relazione geologica e geotecnica con il supporto di indagini in situ ed eventualmente di laboratorio. In sede di progettazione di eventuali interventi edificatori dovranno essere effettuate specifiche verifiche, oltre che sulla capacità portante delle fondazioni (come avviene per tutti i fabbricati), anche sulle condizioni di stabilità delle scarpate presenti e sulla dinamica dei corsi d'acqua minori, ove presenti, nonché, più in generale, sull'effetto dell'opera nei confronti dell'equilibrio generale del versante. Per le aree in corrispondenza dei fondivalle alluvionali dei torrenti Malone, Fandaglia e Levone, occorrerà anche valutare l'effetto della falda freatica e dell'eventuale escursione stagionale della stessa. Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologica e geotecnica propedeutiche sempre in conformità a quanto disposto dal D.M. 14/01/08 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati preliminari, dovrà essere redatto il progetto delle opere. Nell'ambito della Relazione Geologica e della Relazione Geotecnica (eventualmente conglobabili in un unico fascicolo), relative ai singoli interventi, saranno da recepire le indicazioni e prescrizioni riportate a seguire.

4

■.2

Per il territorio comunale di Barbania le aree in classe II sono connesse a problemi di carattere idraulico (in zone non direttamente esondabili da parte dei corsi d'acqua principali, ma eventualmente suscettibili di ristagni o deflussi di acque superficiali a modesta energia cinetica, connesse all'accumulo di acque meteoriche su altezze massime di ordine decimetrico) o idrogeologico (falda a profondità tale da interferire con il bulbo di carico di fondazioni ordinarie). Nelle zone sommitali dei terrazzi sono state classificate in classe II anche le fasce di raccordo tra il ciglio superiore della scarpata (ricadente, di regola, in classe III) e la parte centrale subpianeggiante (che, nei terrazzi di maggiore estensione e privi di incisioni erosive di entità significativa, sono stati classificati in classe I). Nel seguito si individuano le prescrizioni specifiche per tali situazioni.

4

■.3 Problematiche di versante

Per le aree classificate in classe II ubicate in prossimità del ciglio superiore o inferiore delle scarpate di terrazzo, le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono connesse prevalentemente a problematiche di versante. In tali zone i progetti dovranno essere subordinati alle seguenti prescrizioni:

a) le progettazioni riguardanti gli interventi ammessi dovranno essere subordinate ad un'attenta

- indagine geognostica e a verifiche geotecniche del versante interessato, nelle condizioni attuali ed in quelle post-intervento;
- b) la relazione geotecnica dovrà contenere una verifica di stabilità del versante con una puntuale definizione dei fattori di sicurezza finali, nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
 - c) in sede di progetto si dovranno, fra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta regimazione delle acque superficiali, e suggerire gli opportuni interventi; sono da prevedersi anche specifiche valutazioni circa l'interessamento, ad opera delle acque ruscellanti o d'infiltrazione, delle zone di edificazione con relativa verifica idraulica delle opere di raccolta e smaltimento delle suddette al fine di evitare ristagni in corrispondenza delle fondazioni;
 - d) gli scavi e i riporti, ove sprovvisti di opere di contenimento, dovranno essere limitati al minimo indispensabile e soggetti a verifica di stabilità nell'ambito della relazione geotecnica.
 - e) le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili ed in conformità a quanto disposto dal D.M. 14/01/08 previa relazione geologica e geotecnica di dettaglio, redatta per la specifica tipologia di opera in progetto. Sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto definitivo – esecutivo delle opere di fondazione. La relazione geologica e quella geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno, eventualmente, essere raggruppate in un unico fascicolo.

4

■.4 Problematiche di tipo idraulico

Nelle aree in classe II ubicate in prossimità di zone di impluvio o nei settori di terrazzo o di fondovalle interessati da corsi d'acqua minori, l'edificazione è subordinata ai seguenti accorgimenti specifici per evitare eventuali interferenze dell'opera sul regime delle acque superficiali diffuse ed incanalate.

- a) qualsiasi intervento di ampliamento e/o nuova edificazione dovrà essere preceduto, oltre che dalla documentazione prevista dal D.M. 14.01.2008, anche da uno studio idraulico, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso dei rii ivi esistenti, in considerazione anche dell'eventuale presenza di manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta;
- b) deve essere prevista un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) ed eventualmente, se necessario a seguito delle risultanze dello studio di cui al punto precedente, la realizzazione di apposite canalizzazioni superficiali o adeguamento di sezioni o di manufatti esistenti, da prevedersi ed attuarsi secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
- c) l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone deve essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare preventivamente con una valutazione del rischio idraulico che definisca puntualmente la quota di riferimento;
- d) la quota di imposta delle fondazioni dovrà essere determinata attraverso un'attenta indagine geognostica della zona di intervento a carico del richiedente, le cui risultanze dovranno essere riportate sulla relazione geologica e richiamate e tenute presenti nella valutazione dei carichi di fondazione riportata sulla relazione geotecnica, a corredo degli elaborati di progetto;
- e) lungo le linee di deflusso delle acque superficiali anche non incanalate, le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno interferire con il normale deflusso delle acque, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scolli per l'acqua;
- f) è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso che comportino la presenza continuativa di persone alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- g) le progettazioni riguardanti gli interventi ammessi dovranno essere subordinate ad un'attenta indagine geognostica e a verifiche geotecniche del terreno interessato, nelle condizioni attuali ed in quelle post-intervento;

- h) gli scavi e i riporti, ove sprovvisti di opere di contenimento, dovranno essere limitati al minimo indispensabile e soggetti a verifica di stabilità nell'ambito della relazione geotecnica;
- i) le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili ed in conformità a quanto disposto dal D.M. 14/01/08 previa relazione geologica e geotecnica di dettaglio, redatte per la specifica tipologia di opera. Sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto definitivo - esecutivo delle opere di fondazione. La relazione geologica e quella geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno, eventualmente, essere raggruppate in un unico fascicolo.

5 Classe IIIa

5 ■.1

Comprende le porzioni del territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Alla classe IIIa appartengono i settori caratterizzati da acclività, interni ad aree dissestate o potenzialmente dissestabili, i settori soggetti a dissesto o a potenziale dissesto di tipo gravitativo, i settori soggetti a fenomeni di ritenzione idrica o a possibili fenomeni di erosione e di esondazione di acque a medio-alta energia.

5 ■.2

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe IIIa, non già ricomprese in zone di dissesto riconosciuto nelle quali vigono le norme dell'art. 9 delle N.d.A. del PAI, non sono ammessi nuovi interventi residenziali o produttivi. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico e non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31 L.R. 56/77. Nelle zone agricole, di fuori delle aree interessate da possibile esondazione con pericolosità elevata o molto elevata e da dissesti gravitativi, previa accurate verifiche geologiche, geotecniche ed idrauliche che ne dimostrino e ne sottoscrivano la fattibilità, da effettuare in ottemperanza al D.M. 14.01.08, possono essere ammessi interventi edificatori strettamente connessi alla conduzione del fondo, non altrimenti localizzabili, purché gli stessi non si situino in zone già dissestate. Per gli edifici sparsi ad uso residenziale in zona agricola sono inoltre consentiti minimi ampliamenti e nuove edificazioni di tipo pertinenziale ad adeguamenti di carattere igienico-sanitario e funzionali alla residenza, oltre a quelli precedentemente descritti, previa relazione geologica. Nell'ambito di questa classe non sono ammessi nuovi interventi, ad eccezione di quelli descritti al precedente capoverso. Sono stati inseriti in questa classe i versanti caratterizzati da elevata acclività e tendenza all'erosione, le zone caratterizzate da evidenti rischi di esondazione e/o erosione spondale, ed infine le incisioni del terrazzo caratterizzate da intensa erosione accelerata, comprese le testate delle incisioni stesse.

Relativamente ad eventuali edifici esistenti, se ricadenti in classe IIIa) e non altrimenti perimetrati (classe IIIb), sono ammessi gli interventi previsti per la classe IIIb) relativa ad analoghe condizioni di pericolosità geologica. La caratterizzazione del grado di pericolosità geologica (e dunque l'assimilazione normativa alle classi IIIb2, IIIb3 o IIIb4) dovrà derivare da specifici studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Qualora gli edifici in questione interessino aree prossime a corsi d'acqua, le suddette indagini geomorfologiche e geotecniche dovranno essere accompagnate anche da specifici studi idraulici, a scala locale e/o di bacino, qualora le varianti in questione interessino aree situate in prossimità di corsi d'acqua.

6 Classe IIIb

6 ■.1

Comprende porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente. La classe IIIb identifica i settori di territorio in cui ad elementi di pericolosità geologica analoghi a quelli che caratterizzano in generale la classe III, si accompagna la

presenza di edificazioni che incrementano le condizioni di rischio locale; per l'eliminazione o la mitigazione di tale rischio sono necessari interventi di riassetto territoriale, a carattere pubblico, in assenza dei quali non è possibile incrementare il carico antropico.

6 ■.2

Conformemente alle indicazioni riportate al par. 7.8 della Nota Tecnica Esplicativa alla circolare regionale 7/LAP, la classe IIIb è stata a sua volta suddivisa nelle seguenti sottoclassi, a seconda della gravità del rischio e, conseguentemente, delle possibilità di edificazione a seguito dell'effettuazione degli interventi di riassetto territoriale, come meglio descritto al successivo punto 4 del presente comma:

- a) IIIb2, relativa alle aree edificate ubicate in prossimità di corsi d'acqua minori, o in zone sufficientemente distanti dall'alveo attuale dei torrenti e dai cigli di scarpate morfologiche attive;
- b) IIIb3, relativa ad alcune zone della Frazione Boschi, della Cascina Ingleisa, della Borgata Gianotti e della Borgata Fandaglia, sulla sommità delle scarpate più acclivi;
- c) IIIb4, relativa a gran parte della frazione Fandaglia, ubicata al piede di una incisione di terrazzo e in prossimità dell'estradosso di un meandro del torrente omonimo.

6 ■.3

In assenza di opere di sistemazione idraulica e riassetto idrogeologico, nelle porzioni di territorio comprese nella classe IIIb, in aggiunta a quanto indicato negli art. 29, 30 e 39 delle N.d.A. del P.A.I., ove applicabili, valgono le prescrizioni che seguono:

- a) Saranno ammessi gli interventi previsti dal PRG quali manutenzioni, adeguamenti, restauri, ristrutturazioni; sono esclusi ampliamenti o nuove edificazioni.
- b) Nelle aree interne a perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fq, Fa) le ristrutturazioni sono ammesse a condizione che non comportino incrementi né di superficie né di volume; nelle altre aree sono consentiti modesti incrementi di superficie o di volume, a condizione che non venga incrementato il carico antropico.
- c) Per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa l'esecuzione di studi geologici ed idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.
- d) Opere di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa.
- e) La realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. e all'art. 38 delle NdA. del P.A.I.
- f) Gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14 gennaio 2008, previa relazione geologica e relazione geotecnica.
- g) È fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna, ed è fatto divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.
- h) Nelle aree in classe III b sulle pianure di fondovalle dei torrenti Fandaglia, Malone e Levone, è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati; inoltre le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua; gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento; gli interventi devono prevedere la realizzazione di apposite canalizzazioni per garantire un adeguato deflusso delle acque, sulla base di quanto indicato sulla specifica relazione geologica.
- i) In tutte le aree in classe IIIb in prossimità delle scarpate di terrazzo gli studi geologici e geotecnici dovranno comprendere la verifica di stabilità del versante nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi; gli scavi ed i riporti dovranno essere limitati al minimo indispensabile (fatta eccezione per quelli specificamente previsti nell'ambito degli interventi di

riassetto territoriale) e dovranno essere preventivamente dimensionati sulla base di verifiche di stabilità conformi al D.M. 14.01.2008.

- j) Nelle aree in classe IIIb interne a perimetrazioni di dissesto elevato o molto elevato (Fa, Fq) ed all'interno della zona interessata dall'evento alluvionale dell'autunno 2000, non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale; è fatto inoltre divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico; sono vietate le sopraelevazioni di edifici esistenti.

6

■.4

A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idraulica e riassetto idrogeologico (cfr. Cronoprogramma allegato al par. 12.3 della Relazione Geologica) che portino alla risoluzione definitiva od alla minimizzazione della pericolosità, nelle aree classificate come IIIb saranno consentiti interventi diversificati, in funzione del grado di pericolosità geologica della zona, come meglio specificato nel seguito:

- a) in classe **IIIb2** sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
b) in classe **IIIb3** sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, senza nuove unità abitative o completamenti.
c) in classe **IIIb4** non saranno comunque ammissibili incrementi del carico antropico, ma soltanto interventi di ristrutturazione e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, senza formazione di nuove unità abitative.

Tutti gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) potranno essere attivati solo dopo che il Comune avrà riconosciuto la corretta esecuzione e l'efficacia delle opere eseguite, ai fini della risoluzione definitiva o della minimizzazione della pericolosità

7

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

- a) qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, ed il percorso planimetrico definito sulla Carta Tecnica di riferimento, **le fasce di rispetto si applicano alla linea di drenaggio attiva**, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L.37/1994 e dell'art.32, comma 3, titolo II, delle NdA del PAI.
b) non è ammessa la **copertura dei corsi d'acqua** principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, tranne il caso di attraversamenti; è comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;
c) è fatto divieto assoluto di **edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati**;
d) **recinzioni e muri di contenimento** longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
e) deve essere garantita la costante **sorveglianza e manutenzione** delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica dei detriti dei corsi d'acqua, che interessano aree antropiche: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, lo svuotamento delle briglie ed il disalveo dei tratti in sovralluvionamento o rimossi eventuali tronchi o carico flottante accumulato in alveo, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento; considerata la presenza di numerosi attraversamenti su rii minori, frequentemente costituiti da tubazione in cls di diametro insufficiente, sarà necessario verificare puntualmente le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti sia esistenti che previsti, adeguando per quanto possibile quelle inidonee;
f) 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;
g) non sono ammesse **occlusioni dei corsi d'acqua** tramite operazioni di riporto, neanche per

- le zone di testata;
- 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) le **acque provenienti da tetti e piazzali** dovranno essere opportunamente regimate e smaltite in impluvi naturali, adottando gli accorgimenti necessari per evitare l'innescio di erosioni; esclusivamente se ammesso dall'ente gestore, esse potranno essere smaltite in fognatura;
 - j) non devono essere ammessi nuovi **interventi edificatori interrati** al di sotto della quota di massima escursione della falda freatica e comunque nelle aree caratterizzate da drenaggio difficoltoso, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano; si rimanda ai disposti del D.M. 14 gennaio 2008 e della D.G.R. n.34-11524 del 3 giugno 2009;
 - k) 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;
 - l) nelle zone ubicate alla base ed alla sommità delle pareti rocciose e dei settori di versante maggiormente acclivi dovrà essere mantenuta in ogni caso (anche se per ragioni di scala non indicata nella carta di sintesi) una **fascia di rispetto dal piede e dal ciglio superiore** generalmente pari a circa 10 m, comunque da valutare caso per caso;
 - m) nelle zone acclivi o poste alla base dei versanti dovrà essere posta particolare attenzione alla **regimazione delle acque superficiali**, che andranno captate e recapitate negli impluvi naturali o smaltite, previo studio di compatibilità, nel sottosuolo; dovrà inoltre essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a sostegno di terrazzamenti nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, verificando il loro stato di conservazione.
 - n) il **certificato di destinazione urbanistica** deve riportare anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto;
 - o) in sede abilitativa degli interventi edilizi i soggetti attuatori degli stessi devono essere informati sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza e, nel caso di interventi eseguiti in aree che presentino fattori di rischio, il soggetto attuatore è tenuto (ai sensi dell'art. 18 c. 7 delle NdA del PAI) a sottoscrivere un **atto liberatorio** che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivati dal dissesto segnalato;
 - p) al fine di valutare gli interventi ammissibili in aree ricadenti in classe III, si precisa che, in base ai chiarimenti forniti dalla DGR del 7.4.2012 n. 31-1844, sono tali da indurre incremento di **carico antropico** gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi.

8

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.

9

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**.

10

Per quanto non espressamente indicato nel presente comma, si fa riferimento al paragrafo 7 della **Nota Tecnica Esplicativa** alla Circolare 7/LAP/96. Si richiama inoltre in quanto applicabile la seguente normativa di settore:

- Norme del D.M. 11/03/88 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
- Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dell'Interno del 14/01/2008 “Norme tecniche per le costruzioni” ed in particolare quanto previsto al Capitolo 6 “Progettazione geotecnica”;
- Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001 ed approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 24 maggio 2001;

art. 15**INTERVENTI EDILIZI**

1

Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenti o libere. **Le norme del presente articolo**, per quanto si riferisce alla applicabilità 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.

2

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.

3

Gli interventi edilizi contemplati dal PRG, attuabili con le modalità abilitative previste dalla legislazione statale e regionale, sono di seguito definiti con riguardo all'operatività ammessa per ciascuno di essi.

3**■.1 Manutenzione ordinaria**

Sono interventi di manutenzione ordinaria, attuabili su tutti gli edifici, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deterioramento 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 originali 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 originali mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate. 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 im-

- pianti 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

■.2 Manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria, attuabili su tutti gli edifici, quelli necessari a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché a 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. Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) tutte quelle contemplate dalla manutenzione ordinaria;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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.

3

■.3 Restauro conservativo

Sono interventi di restauro conservativo, attuabili su tutti gli edifici, quelli 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. Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) tutte quelle contemplate dalla manutenzione straordinaria, ove compatibili con la tutela dei caratteri architettonici di pregio;
- b) eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie;
- c) 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;
- d) 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;
- e) opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

3

■.4 Risanamento conservativo

Sono interventi di risanamento conservativo, attuabili su tutti gli edifici, 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. Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) tutte quelle contemplate dal restauro conservativo;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- h) 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;
- i) nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo.

3

■.5 Ristrutturazione edilizia di tipo A

Sono interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, attuabili sugli edifici per i quali sono ammessi dalle norme specifiche, 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. Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) tutte quelle contemplate dal risanamento conservativo;
- b) 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;
- c) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- d) 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;
- e) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- f) 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;
- g) 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;
- h) la realizzazione di abbaini e lucernari coerenti con l'immagine architettonica dell'edificio e 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.

3

■.6 Ristrutturazione edilizia di tipo B limitata (BL)

Sono interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B limitata (BL), attuabili sugli edifici per i quali sono ammessi dalle norme specifiche, 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. Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) tutte quelle contemplate dalla 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.

3

■.7 Ristrutturazione edilizia di tipo B

Sono interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, attuabili sugli edifici per i quali sono ammessi dalle norme specifiche, 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. Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) tutte quelle contemplate dalla ristrutturazione edilizia di tipo 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 alcuni edifici) e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette inter piano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti della L.R. 21/98; ogni singolo caso è comunque oggetto di specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia 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 dei diritti di terzi, 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'Ufficio Tecnico Comunale e della

- Commissione Edilizia 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. L'intervento non è ammesso in presenza di elementi architettonici e/o compositivi di particolare pregio;
 - 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.
 - e) la possibilità di coprire i terrazzi con porticati non successivamente recuperabili all'uso abitativo; tale intervento, da realizzarsi con soluzioni tipologico-formali che ne garantiscano il corretto inserimento compositivo, è subordinato al rispetto delle seguenti distanze: m 10,00 dalle pareti finestrate di altre unità immobiliari e, salvo minori distanze assentite dai confinanti, m 1,50 dai confini e m 3,00 dalle pareti non finestrate.

3 ■.8 Ampliamento igienico-funzionale

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, ove occorra, per adeguarlo a specifici standard normativi. Tale intervento 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, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'incremento percentuale di superficie utile o volume è concedibile "una tantum", ai sensi dell'art. 7 lett. v) delle presenti NdA;
- b) per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dalla superficie utile o dal volume a destinazione omogenea esistente alla data di adozione definitiva della presente revisione di PRG;
- c) devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art.11), confini (art.12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art.13).

3 ■.9 Integrazione pertinenziale

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

3 ■.10 Demolizione senza ricostruzione

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. Tale intervento è ammesso 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 soggetto a denuncia di inizio attività. Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

3 ■.11 Demolizione con ricostruzione vincolata

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. La demolizione con ricostruzione è individuata come tipo di intervento edilizio autonomo e specifico; non è pertanto equiparabile alla ristrutturazione edilizia, se non per quanto attiene il regime dei contributi di costruzione. 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 nelle zone CS 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 alle zone CS 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.

3

■.12 Sostituzione edilizia

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 e le eventuali maggiorazioni dimensionali consentite dalle varie norme di area. La sostituzione edilizia è individuata come tipo di intervento edilizio autonomo e specifico; non è pertanto equiparabile né alla demolizione con ricostruzione vincolata, né alla nuova costruzione, pur essendo assoggettata al medesimo regime contributivo di quest'ultima. È ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) negli insediamenti di antica formazione, 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.

3

■.13 Demolizione e/o sostituzione edilizia di fabbricati minori

Sono tali gli interventi con cui vengono eliminati o riedificati (anche in posizione diversa ma a parità di consistenza dimensionale) i fabbricati accessori discrepanti rispetto al contesto edilizio e ambientale dei quali sia tuttavia documentata la legittima esistenza. L'intervento è attuabile in deroga a indici e parametri (ma nel rispetto delle distanze da confini, fabbricati e strade) sia ove specificamente previsto nelle tavole di PRG per i centri storici, sia in tutti i casi in cui sia ammesso dalle norme specifiche di area. In occasione di interventi di ristrutturazione sugli edifici principali, qualora i fabbricati minori ad essi pertinenti risultino particolarmente disadorni e deturpanti, il Comune ne può imporre la sostituzione o l'adeguamento tipologico-formale. Nei contesti di antica formazione gli interventi devono ottemperare agli indirizzi architettonico-tipologici dell'elaborato B.2. Nelle altre aree urbane e su edifici privi di pregio architettonico, l'intervento deve essere comunque occasione di miglior inserimento paesaggistico-ambientale del nuovo fabbricato.

3

■.14 Ampliamento con incremento di carico insediativo

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. L'ampliamen-

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

3 ■.15 **Cambio di destinazione d'uso**

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. 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 simili 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;

i mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c), 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.

3 ■.16 **Recupero abitativo di rustici e accessori**

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 altri interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, negli ambiti di antica formazione, per ciascun edificio.

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". Il recupero abitativo di rustici e accessori 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 in-

frastrutture 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.

3

■.17 Nuova costruzione

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

3

■.18 Ristrutturazione urbanistica

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. 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.

3

■.19 Nuovo impianto urbanistico

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. 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** della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, 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 PRG, 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'edificio 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 del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme speci-

che di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.

5**■.3**

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

a) per i bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito:

- rispetto ai fabbricati sono ammesse distanze inferiori a quelle dell'art. 11 nell'ambito della medesima proprietà o con assenso dei frontisti, fino alla misura minima di m 5,00 da pareti finestrate, e di metri 3,00 da pareti non finestrate, ferma restando la possibilità di costruzione in aderenza;
- 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;
- dai confini di proprietà private sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dall'art. 12 solo in presenza di assenso dei confinanti o nel caso di costruzione in aderenza.

b) per i bassi fabbricati destinati a ricovero animali

- m 10 da edifici abitativi, non derogabili con assenso di terzi e neppure all'interno della medesima proprietà,
- m 5 da fabbricati accessori, con possibilità di costruire a minor distanza subordinatamente all'assenso del confinante,
- m 10 dai confini privati derogabili con assenso del confinante,
- distanze dalle strade pari a quelle prescritte per le costruzioni all'art. 13.2.2.

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.

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.

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, nell'ambito della attività edilizia libera ex art. 6 del DPR 380/2001, 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; maggiori superfici coperte sono realizzabili con permesso di costruire nel rispetto del rapporto di copertura stabilito per ciascuna area e di 1/3 per gli ambiti pertinentziali ricadenti in area agricola.

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 e manufatti per l'arredo dei giardini

Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine smontabili, i campi da tennis, i pergolati, i gazebi amovibili, i capanni per il ricovero degli attrezzi da giardino di superficie inferiore a mq 8 (purché non adiacenti ad altri fabbricati) e tutti i manufatti costituenti corredo funzionale o decorativo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste strutture e attrezzature, tutte attuabili come attività edilizia libera, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

Le piscine non smontabili, purché di esclusivo uso pertinenziale, sono realizzabili con permesso di costruire, nel rispetto del Rc previsto per ogni area.

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. E' unicamente consentito, a titolo temporaneo, l'accatastamento di **legname tranciato** e di **terreno vegetale** (con esclusione di altri materiali inerti), previa autorizzazione comunale. Gli accumuli di cui alla presente norma devono comunque rispettare le distanze da strade, fabbricati e confini previste per gli edifici.

3

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

4

Nel rispetto della DGR 24-13302 del 15.2.2010, i depositi temporanei di **terre e rocce da scavo** possono essere consentiti anche in area agricola all'interno di siti individuati dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione. Tali depositi devono essere adeguatamente occultati rispetto alla viabilità principale e distanziati di almeno 50 m dagli edifici residenziali di terzi. Non è in ogni caso ammessa l'impermeabilizzazione dei suoli utilizzati per il deposito, né alcuna attività di lavorazione, trasformazione o commercializzazione del materiale. Il rispetto di tutte le condizioni di cui sopra deve essere garantito con polizza fidejussoria in favore del Comune.

5

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. 35-9132 del 7.7.2008. Gli **impianti già esistenti** possono 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.

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 dal presente PRG, fatte salve le disposizioni delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia e le eccezioni previste dai successivi commi.

2

Sono **confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) già approvati, tuttora vigenti**: le previsioni in essi contenute 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, salva la possibilità di effettuare trasferimenti di cubatura secondo i disposti dell'articolo 8 comma 7 e delle norme specifiche di area e ferme restando eventuali limitazioni stabilite dalle prescrizioni idraulico-geologiche.

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.

TITOLO II

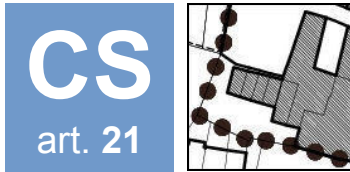
NORME SPECIFICHE DI AREA

nota:

Nel presente Titolo II 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 e a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

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



CENTRO STORICO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambito centrale e di più antica formazione del paese, individuato come zona A ex art. 2 del D.M. 1444/1968 e riconosciuto come di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, comprendente il nucleo insediativo originario e un circostante tessuto urbanistico compatto caratterizzato da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di valore storico-artistico e alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati.

FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, con particolare attenzione all'impianto originario, ai valori architettonici delle facciate e degli elementi connotanti gli spazi pubblici più significativi.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali")
- turistico-ricettivo (t1, t2)
- direzionale (d)
- socio-assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

sugli edifici per i quali la Tav. D.4 prevede il restauro

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

sugli edifici per i quali la Tav. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo A

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A ⁽¹⁾
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- cambio di destinazione d'uso

sugli edifici per i quali la Tav. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo BL

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- cambio di destinazione d'uso

sugli edifici per i quali la Tav. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo B

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B ⁽³⁾
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- cambio di destinazione d'uso
- recupero abitativo di rustici e fabbricati accessori

con permesso convenzionato

- ampliamento igienico-funzionale ⁽⁴⁾
- demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁵⁾

sugli edifici classificati come minori per i quali la Tav. D.4 prevede la sostituzione edilizia con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- demolizione senza ricostruzione.

con permesso convenzionato

- sostituzione edilizia ⁽⁷⁾

sugli edifici non classificati come minori per i quali la Tav. D.4 prevede la sostituzione edilizia**con intervento diretto**

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- demolizione senza ricostruzione.

con permesso convenzionato

- ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽³⁾ ⁽⁶⁾
- ampliamento igienico-funzionale ⁽⁴⁾
- cambio di destinazione d'uso ⁽⁶⁾
- sostituzione edilizia ⁽⁸⁾

sugli edifici ricompresi nell'area RP2 (Villa Drovetti)

si fa rimando all'art. 24 delle NdA, fermi restando i disposti non contrastanti del presente articolo

NOTE

- (1) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo BL finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile (se ammesso dalle disposizioni vigenti in materia), senza alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali, nella misura massima di 30 mq per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di $R_c = 30\%$ riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale.
- (3) Con l'eventuale sopraelevazione del tetto (sempre fatti salvi i disposti del comma 3.7 dell'art. 15 delle presenti norme) non possono essere superati i 4 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (4) Concedibile una tantum per ogni unità abitativa o terziaria fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq e un minimo comunque consentito di 25 mq, salvo maggiori quantità specificamente normate dalle prescrizioni particolari per singoli edifici o in sede di PdR, nel rispetto di precisi criteri compositivi e attuativi da disciplinare in convenzione; in generale gli ampliamenti sono ammissibili solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; in coerenza con l'impianto

edilizio di base, devono privilegiare ove possibile 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'edificio.

- (5) Ammissibile solo nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalle precedenti note (3) e (4). Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota (6).
- (6) 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.
- (7) Gli edifici minori 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, che devono essere disciplinate in convenzione.
- (8) Attuabile solo al fine di ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico ed una corretta organizzazione funzionale, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. Per i contenuti della convenzione si veda la precedente nota (6).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con intervento diretto, permesso convenzionato e strumento esecutivo

- If = esistente
- Rc = esistente
- H = esistente

Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale, applicabili anche alla demolizione con ricostruzione vincolata e alla sostituzione edilizia.

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per destinazioni esclusivamente residenziali non è dovuta dismissione né monetizzazione di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali al dettaglio e di somministrazione si richiamano i disposti dei titoli IV e V delle presenti NdA, mentre, per altre destinazioni terziarie, gli standard sono monetizzati in ragione dell'80% della Sul di nuovo insediamento o di ampliamento.

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato, qualora l'intervento edilizio incrementi il numero delle unità abitative esistenti, 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 del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie, salvo maggiori quantità di parcheggio richieste per le medie strutture di vendita e i pubblici esercizi ai sensi dei titoli IV e V delle presenti NdA.

Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 30 o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o 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 terziarie.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni del titolo III delle presenti norme.

■ viabilità

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

■ valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

L'Elab. B.2 del PRG analizza e classifica le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziando (con riferimento esemplificativo ad alcuni edifici significativi) i valori meritevoli di conservazione e riproposizione. In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'Elab. B.2) i progetti devono rilevare la presenza di tali elementi di pregio e proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di instabilità statica documentata con perizia asseverata, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

■ passaggi voltati

La Tav. D.4 individua i passaggi pedonali voltati che attraversano le maniche dei fabbricati e che, per la loro funzione pubblica e per la peculiarità tipologica, non possono essere eliminati o snaturati. Ogni intervento sul fabbricato che li comprende, eccedente la manutenzione straordinaria, deve comprendere la riqualificazione formale e l'eventuale consolidamento statico di tali elementi costruttivi.

■ facciate da sottoporre a restauro

La Tav. D.4 individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originali, e comunque prevedere l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento.

Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata.

■ facciate da sottoporre a revisione compositiva

La Tav. D.4 individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata.

■ disposizioni specifiche di intervento

Per l'edificio contrassegnato sulla Tav. D.4 con l'indicativo numerico ❶ è ammessa la sostituzione edilizia di edificio in parte fatiscante e privo di valenze ambientali e tipologico-architettoniche di rilievo. L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve specificare le seguenti prescrizioni:

- l'impronta planimetrica non può eccedere quella dell'edificio esistente, fermo restando l'arretramento del filo di fabbrica verso la via pubblica come indicato nella cartografia di PRG e salva la possibilità di prevedere grossature di manica verso l'interno del cortile, comunque nel limite massimo di $Sc = 350 \text{ mq}$, $V = 1.000 \text{ mc}$, $H = 10,00 \text{ m}$;

- è obbligatoria la dotazione di almeno un posto auto privato per ogni unità abitativa o terziaria realizzate; le eventuali autorimesse interrato e integrate nel fabbricato non rientrano nel calcolo del Volume;
- i caratteri tipologico-formali devono armonizzare con quelli caratterizzanti gli edifici di interesse documentario o comunque di tipologia tradizionale illustrati nell'Elab. B.2, con particolare attenzione ai prospetti sulle Piazzette Concezione (che deve assumere il ruolo di quinta architettonica tesa a valorizzare le visuali della torre del ricetto) e XX Settembre;

■ **modifiche a modalità attuative e tipi di intervento**

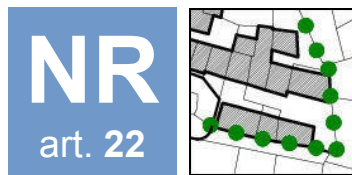
Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile:

- Assoggettare a P.d.R. di cui agli Artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 o a permesso convenzionato ex art. 49 c. 5 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 compositivo e volumetrico, 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 interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04, né parti di edifici per le quali nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.
- modificare gli interventi edilizi previsti nella Tav. D.4 (ad esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo), qualora venga documentata la necessità di ampliamenti, o trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinenziali non contemplate dalla regolamentazione di PRG e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione.

In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti NdA.



NUCLEI RURALI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Abitati di antica formazione in ambito extraurbano (individuati come zone A ex art. 2 del D.M. 1444/1968), costituenti la struttura originaria di alcuni borghi frazionali collocati principalmente lungo le direttrici viarie, nei quali, all'interno di un tessuto edilizio ormai completamente snaturato da interventi di trasformazione e nuova costruzione, sono ancora rinvenibili alcuni edifici di matrice rurale (in particolare fienili e tettoie) di tipologia costruttiva tradizionale, che rivestono carattere di testimonianza da conservare.

Perrero (NR1), Piana (NR2), Seita (NR3), Vignali (NR4), Boschi (NR5), Gianotti (NR6).

FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, conciliando le esigenze di adeguamento funzionale con la tutela dell'impianto urbanistico dei borghi, attraverso la dettagliata definizione dei tipi di intervento e di specifiche prescrizioni operative.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali")
- turistico-ricettiva (t1, t2)
- direzionale (d)
- socio-assistenziale, ospedaliera (h)
- agricola (a1, a3, a4, a7, a8)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

sugli edifici per i quali la Tav. D.4 prevede il restauro

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

sugli edifici per i quali la Tav. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo A

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A ⁽¹⁾
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- cambio di destinazione d'uso.

sugli edifici per i quali la Tav. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo BL

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾

- cambio di destinazione d'uso.

sugli edifici per i quali la Tav. D4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo B con intervento diretto

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

con permesso convenzionato

- demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁵⁾

sugli edifici per i quali la Tav. D4 prevede la demolizione con ricostruzione vincolata con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- cambio di destinazione d'uso
- recupero abitativo di rustici e fabbricati accessori

con permesso convenzionato

- demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁶⁾

sugli edifici classificati come minori per i quali la Tav. D4 prevede la sostituzione edilizia con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- demolizione senza ricostruzione.

con permesso convenzionato

- sostituzione edilizia ⁽⁸⁾

sugli edifici non classificati come minori per i quali la Tav. D4 prevede la sostituzione edilizia

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾;
- demolizione senza ricostruzione.

con permesso convenzionato

- ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽³⁾ ⁽⁷⁾
- ampliamento igienico-funzionale ⁽⁴⁾;
- cambio di destinazione d'uso ⁽⁷⁾;
- sostituzione edilizia ⁽⁹⁾

NOTE

- (1) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo BL finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile (se ammesso dalle disposizioni vigenti in materia), senza alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali, nella misura massima di 30 mq per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di Rc = 30% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali rampe di accesso agli inter-

ra) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale.

- (3) Con l'eventuale sopraelevazione del tetto (sempre fatti salvi i disposti del comma 3.7 dell'art. 15 delle presenti norme) non possono essere superati i 3 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (4) Concedibile una tantum per ogni unità abitativa o terziaria fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq e un minimo comunque consentito di 25 mq, salvo maggiori quantità specificamente disciplinate dalle prescrizioni particolari per singoli edifici o in sede di PdR, nel rispetto di precisi criteri compositivi e attuativi da disciplinare in convenzione; in generale gli ampliamenti sono ammissibili solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; 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'edificio.
- (5) Ammissibile solo nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalle precedenti note (3) e (4). Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota (7).
- (6) La ricostruzione deve rispettare la sagoma dell'edificio preesistente in coerenza tipologica e formale con i fabbricati vicini, a meno di specifici vincoli progettuali dettati dalle "prescrizioni particolari" del presente articolo o formulate ai sensi dell'ultimo alinea delle medesime. Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota (7).
- (7) 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.
- (8) Gli edifici minori 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, che devono essere disciplinate in convenzione.
- (9) Attuabile solo al fine di ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico ed una corretta organizzazione funzionale, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. Per i contenuti della convenzione si veda la precedente nota (7).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con intervento diretto, permesso convenzionato e strumento esecutivo

- If = esistente
- Rc = esistente
- H = esistente

Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale, applicabili anche alla demolizione con ricostruzione vincolata e alla sostituzione edilizia.

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per le destinazioni esclusivamente residenziali non è dovuta dismissione né monetizzazione di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali al dettaglio e di somministrazione si richiamano i disposti dei titoli IV e V delle presenti NdA, mentre, per le altre destinazioni terziarie, gli standard sono monetizzati in ragione dell'80% della Sul di nuovo insediamento o di ampliamento.

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato, qualora l'intervento edilizio incrementi il numero delle unità abitative esistenti, 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 del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie, salvo maggiori quantità di parcheggio richieste per le medie strutture di vendita e i pubblici esercizi ai sensi dei titoli IV e V delle presenti NdA.

Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 30 o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o 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 terziarie.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**■ sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni del titolo III delle presenti norme.

■ compresenza di usi civili e rurali

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 costruzione di nuovi edifici residenziali, per l'ampliamento di quelli 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'articolo 11 delle presenti NdA;
- 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 e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi: m 50,00, in parte riducibile, previo nullaosta dell'A.S.L., ed esclusivamente per ampliamenti e ristrutturazioni di stalle di allevamenti bovini, a condizione che non vengano ulteriormente ridotte le distanze esistenti tra stalle e abitazioni e che l'intervento consegua, a giudizio del Comune, il miglioramento della situazione ambientale esistente;

■ 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, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

■ valori tipologico-formali costituenti matrice ambientale

L'Elab. B.2 del PRG analizza e classifica le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziando (con riferimento esemplificativo ad alcuni edifici significativi) i valori meritevoli di conservazione e riproposizione. In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'Elab. B.2) i progetti devono rilevare la presenza di tali elementi di pregio e proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio. È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di instabilità statica documentata con perizia asseverata, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici

elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

■ **passaggi voltati**

La Tav. D.4 individua i passaggi pedonali voltati che attraversano le maniche dei fabbricati e che, per la loro funzione pubblica e per la peculiarità tipologica, non possono essere eliminati o snaturati. Ogni intervento sul fabbricato che li comprende, eccedente la manutenzione straordinaria, deve comprendere la riqualificazione formale e l'eventuale consolidamento statico di tali elementi costruttivi.

■ **facciate da sottoporre a restauro**

La Tav. D.4 individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originali, e comunque prevedere l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata.

■ **facciate da sottoporre a revisione compositiva**

La Tav. D.4 individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata.

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

Sui fabbricati di impianto planimetrico lineare individuati con specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale, è ammesso l'allargamento della manica edilizia (se compatibile con le norme in materia di distanza tra fabbricati e nel rispetto dei diritti di terzi) anche pervenendo a percentuali di ampliamento superiori al 20%, ma comunque senza mai superare la larghezza massima totale di m 14,00. Tale grossatura di manica, subordinata al rispetto della distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate, 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 in nessun caso consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito.

L'intervento deve garantire la conservazione di eventuali elementi architettonici di pregio rilevabili sull'edificio (affreschi, meridiane, elementi compositivi caratterizzanti e riconducibili a quelli catalogati all'elaborato B.2 di PRGC).

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

■ **modifiche a modalità attuative e tipi di intervento**

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile:

- assoggettare a P.d.R. di cui agli Artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 o a permesso convenzionato ex art. 49 c. 5 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 compositivo e volumetrico, 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 interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. lgs. 42/04, né parti di edifici per le quali nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.
- modificare gli interventi edilizi previsti nella Tav. D.4 (ad esclusione di quelli di restauro e

risanamento conservativo), qualora venga documentata la necessità di ampliamenti , o trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinenziali non contemplate dalla regolamentazione di PRG e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione.

In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

■ **prescrizioni idrogeologiche**

Per gli interventi sugli edifici ricadenti in classe geologica IIIb si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 14 delle presenti NdA, con particolare riguardo al divieto di incrementare il carico antropico, se non per le zone di classe IIIb2 in cui siano stati eseguiti i necessari interventi di riassetto.



AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambiti di antica formazione (individuati come zone A ex art. 2 del D.M. 1444/1968) interposti tra il centro storico e le aree di recente formazione, prevalentemente caratterizzati da residenze di origine rurale e da fabbricati rustici, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare.

FINALITÀ DEL PRG

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

Sostituzione degli edifici incompatibili con il contesto, anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, purché rispettose del ruolo urbanistico e ambientale di queste aree, che devono raccordare il tessuto compatto e uniforme del centro storico con quello più rarefatto ed eterogeneo delle aree di recente formazione.

DESCRIZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali")
- 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 e, in deroga al medesimo, per una SC non superiore al 20% della Sul dell'edificio principale, a condizione che il loro inserimento risulti 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 prescrizioni 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) Gli interventi di sostituzione edilizia devono rispettare gli indici e i parametri di zona ($I_f = 1,0$ mc/mq, $R_c = 50\%$, $H = m$ 10,50), fatta comunque salva la possibilità di ricostruire le consistenze volumetriche preesistenti, se maggiori, con 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

Qualora l'intervento edilizio incrementi il numero delle unità abitative esistenti, 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 30 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 del titolo III delle presenti NdA

■ 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 pubbliche interne agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

■ edifici costituenti matrici architettoniche e compositive

Su tali edifici, individuati con apposita campitura sulle tavole di PRG, gli interventi edilizi sono limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo BL (come definita e normata all'art. 15, c. 3.6) e devono accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali (scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).



Subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio (ex art. 49, c. 15, L.R. 56/77), è inoltre possibile ampliare gli edifici fino al 20% della Sul, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, 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 nuove funzioni urbane; la realizzazione di tali ampliamenti deve in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici.

Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente inseriti nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto.

■ 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; sugli edifici relativi, per la prosecuzione dell'attività, 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, fat-

to 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.

L'intervento deve inoltre garantire la conservazione di eventuali elementi architettonici di pregio rilevabili sull'edificio (affreschi, merdiane, elementi compositivi caratterizzanti e riconducibili a quelli catalogati all'elaborato B.2 di PRGC).

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.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti NdA.



AREE RESIDENZIALI DI PREGIO AMBIENTALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Edifici di pregio architettonico, risalenti in prevalenza alla seconda metà del secolo XIX e ai primi decenni del XX secolo, inserite in ambiti pertinenziali a parco di elevata qualità paesaggistica e ambientale, localizzati nei pressi (RP1 Villa Conte dell'Isola Molo) o all'interno (RP2 Casa Drovetti) del nucleo di più antica formazione del Capoluogo.

FINALITÀ DEL PRG

Conservazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi verdi di pertinenza, sia ai fini della tutela dei relativi valori storico-architettonici, sia con riguardo al ruolo di qualificazione paesaggistico-ambientale che tali ambiti rivestono nei contesti urbani di appartenenza.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4);
- turistico-ricettiva (t1, t2);
- socio-assistenziale e ospedaliera (h1, h2);
- direzionale (d);
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

sugli edifici residenziali principali

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A ⁽¹⁾;
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾;

con permesso convenzionato

- ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾;
- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾.

sugli edifici accessori (rustici e foresterie)

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B;
- ampliamento igienico funzionale ⁽³⁾;
- sostituzione edilizia ⁽³⁾;
- recupero abitativo di rustici e accessori;

con permesso convenzionato

- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾.

NOTE

(1) In abbinamento a interventi ristrutturazione A riferiti all'intero edificio, sono ammessi interventi sulle coperture secondo le specifiche di cui alla sezione "prescrizioni particolari";

- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'articolo 16 delle presenti NdA, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti specifiche:
- fabbricati completamente interrati, a condizione che non interferiscano con l'apparato vegetale di pregio e che le eventuali rampe di accesso non costituiscano elemento deturpante rispetto ai valori paesaggistici del contesto;
 - bassi fabbricati per depositi e autorimesse, nel rispetto di Rc 30% e con un massimo di 60 mq (possibilità subordinata alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto);
 - manufatti e strutture di arredo dei giardini, solo se coerenti con la tutela di parchi e giardini, secondo quanto specificato alla successiva sezione "prescrizioni particolari".
- (3) Gli interventi sono ammessi con le modalità, i criteri e le quantità specificate alla sezione "prescrizioni particolari";
- (4) Sono ammessi cambi di destinazione d'uso dalla funzione residenziale alle destinazioni t1, t2, h1, d, s, f. Nel caso di insediamento di nuove attività terziarie devono essere reperite le relative aree per parcheggi di uso pubblico e monetizzate le rimanenti quote di servizi pubblici. Gli interventi finalizzati alla suddivisione degli immobili in diverse unità abitative sono soggetti alla dismissione o monetizzazione degli standard; la convenzione deve disciplinare puntualmente gli interventi edilizi garantendo che l'intervento non comprometta l'immagine architettonica dell'edificio tutelato.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sono confermate le consistenze edilizie esistenti, fatti salvi gli incrementi ammessi alle precedenti note ed alle successive prescrizioni particolari.

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Gli interventi effettuabili con intervento diretto non determinano un fabbisogno addizionale di aree per servizi pubblici.

con permesso convenzionato

- Con riferimento ai casi previsti dalla precedente nota ⁽⁴⁾ 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 ricettive, 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 viabilità pubblica; in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta relativa alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o all'80% della Sul per attività terziarie;
- Per l'insediamento di attività commerciali o assimilabili (ad esempio esercizi di somministrazione), comportanti l'effettiva necessità di spazi di parcheggio a servizio dell'utenza, la monetizzazione può essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico o privato 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. Qualora non siano verificate tali condizioni la destinazione commerciale non è consentita.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni del titolo III delle presenti NdA.

■ **conservazione formale e tipologica**

Gli interventi edilizi ammessi dovranno accuratamente preservare e assecondare le

caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali e architettonici (scale, volte, androni, porticati, balconi, materiali e pendenze delle coperture, infissi, ecc.), a quelli decorativi (fregi, cornici, lesene, balaustre, scalinate esterne, ecc.) e, in generale, agli aspetti compositivi e stilistici delle costruzioni.

■ coperture

In occasione di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A riferiti all'intero fabbricato, è consentito anche apportare modeste modifiche di sagoma delle coperture, concernenti anche modeste modifiche di sagoma, esclusivamente al fine di migliorare le prestazioni energetiche e strutturali o di realizzare lucernari e abbaini (di tipologia e dimensioni armoniche all'edificio) per il recupero abitativo dei sottotetti. Tali interventi non possono comunque alterare le caratteristiche architettoniche e cromatiche delle strutture di copertura, che devono pertanto essere ricomposte con i materiali, le pendenze e le finiture originali.

■ ampliamenti, cambi di destinazione d'uso e sostituzioni edilizie

È possibile ampliare gli edifici esistenti, nel rigoroso rispetto dei precedenti criteri, fino al 20% della Sul residenziale esistente, con un minimo di 50 mq comunque consentito, allo scopo di risolvere dimostrate carenze di carattere igienico-funzionale; è anche ammessa la suddivisione dell'edificio esistente in più unità abitative o terziarie, anche con parziali cambi di destinazione d'uso, per l'inserimento di uffici, piccole attività terziarie o servizi.

Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono essere inseriti in modo armonico rispetto al quadro paesaggistico-ambientale, di cui non devono costituire elemento di frattura o di contrasto; tali interventi sono in ogni caso subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione dei volumi accessori esistenti non conformi al contesto architettonico di riferimento.

■ tutela e valorizzazione di parchi e giardini

Le aree pertinenziali, comprendenti in taluni casi parchi e giardini di rilevante valore ambientale e documentario, non possono essere oggetto di interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali e ampliamenti invasivi e avulsi dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee, sistemazioni del verde e dell'arredo esterno non rispettose dell'equilibrio compositivo complessivo dello spazio tutelato. Qualsiasi intervento su tali aree deve pertanto dimostrare, anche attraverso appositi elaborati grafici di simulazione virtuale e di foto-inserimento, la coerenza delle scelte progettuali con le finalità di complessiva tutela e valorizzazione espresse dalla presente norma.

Devono in ogni caso essere oggetto di specifica tutela gli alberi di alto fusto e le essenze arboree di pregio; in nessun caso è consentito l'utilizzo di pavimentazioni che possano costituire motivo di incremento dei valori di impermeabilità (manti bituminosi, cementizi e similari).

Anche la realizzazione degli spazi di parcheggio connessi alle esigenze delle eventuali attività terziarie insediate, deve prevedere esclusivamente l'impiego di tecniche e materiali che consentano di minimizzare l'incremento dei valori di impermeabilizzazione (autobloccanti, prato armato, superfici in ghiaia) escludendo inderogabilmente l'utilizzo di manti bituminosi o superfici cementizie.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti NdA.



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 o previste dai PEC già approvati e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso contenuti ampliamenti; completamento e integrazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali")
- 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⁾
- nuova costruzione ⁽⁶⁾

con permesso convenzionato

- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾
- ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁷⁾

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 esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc e, in deroga al medesimo, per una SC non superiore al 20% della Sul

dell'edificio principale;

- (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 prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di $R_c = 40\%$;
 - tettoie e bassi fabbricati 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 strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la S_{ul} 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.
- (6) La nuova costruzione è ammissibile esclusivamente in attuazione di PEC già approvati.
- (7) L'ampliamento eccedente le percentuali di incremento volumetrico ammesse per l'adeguamento funzionale nota (2) può essere effettuato solo con il trasferimento di cubatura da aree residenziali o con l'apporto dei diritti edificatori perequativi e compensativi, a condizione che sul lotto non venga superato $I_f = 1,0$ mc/mq.

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. Per quanto specificamente si riferisce al fabbisogno di parcheggi degli esercizi commerciali al dettaglio e degli esercizi di somministrazione, si rimanda ai Titoli IV e V delle presenti Nda.

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 S_{ul} per le attività commerciali e terziarie. Le aree possono essere monetizzate se sono inferiori a mq 30 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada, ma comunque solo qualora entro la distanza stradale di 100 m esista un'area a parcheggio agevolmente fruibile e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse.

con strumento esecutivo

Devono essere sempre dismesse almeno le aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della S_{ul} per le attività terziarie, restandole 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 S_{ul} per le attività terziarie, possono essere monetizzate. È consentita l'integrale monetizzazione degli standard relativi alle quote edificatorie trasferite da altre aree RE.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni del titolo III delle presenti Nda.

■ 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. I nuovi insediamenti possono essere dimensionati in ragione di $It = 0,6 \text{ mc/mq}$, elevabile fino a $1,0 \text{ mc/mq}$ con trasferimenti di capacità edificatoria o prevedendo la ricostruzione delle consistenze edilizie preesistenti.

■ 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.

■ completamento attuativo dei PEC già approvati

Ai sensi dell'articolo 20 comma 2 sono fatti salvi i PEC già approvati alla data di adozione preliminare del PRG ed è pertanto consentito completarne l'attuazione.

■ RE 2

A completamento delle previsioni edificatorie contemplate dal PEC approvato con DGC n. 159 del 01/12/94 (del quale sono già state attuate la lottizzazione e le opere infrastrutturali) è ammessa la realizzazione dei due edifici non ancora attuati, secondo il dimensionamento e le prescrizioni esecutive del PEC medesimo.

■ RE 8

A completamento delle previsioni edificatorie contemplate dal PEC approvato con DCC n. 32 del 27/09/04 (del quale sono già state attuate la lottizzazione e le opere infrastrutturali) è ammessa la realizzazione dei due edifici non ancora attuati, secondo il dimensionamento e le prescrizioni esecutive del PEC medesimo.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti NdA.



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 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.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali", 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
- sostituzione edilizia
- cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾
- ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾
- nuova costruzione ⁽⁶⁾

con permesso convenzionato

- 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 esistente per ogni unità abitativa o terziaria,

con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto 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 prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di $R_c = 35\%$;
 - tettoie e bassi fabbricati 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.
- (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, anche per la creazione di una ulteriore unità abitativa, mentre quando vengano realizzate due o più 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 indipendenti, 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.
- Il ricorso a permesso convenzionato è obbligatorio per la ulteriore creazione di due o più unità abitative o assimilabili (anche se realizzate in tempi successivi). 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

- If = 0,4 mc/mq (applicabile come It in interventi convenzionati ed elevabile fino a 0,8 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi)
- Rc = 35%
- 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.

Per quanto specificamente si riferisce al fabbisogno di parcheggi degli esercizi commerciali al dettaglio e degli esercizi di somministrazione, si rimanda ai Titoli IV e V delle presenti NdA.

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 possono essere monetizzate se sono inferiori a mq 30 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada, ma comunque solo qualora entro la distanza stradale di 100 m esista un'area a parcheggio agevolmente fruibile e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni del titolo III delle presenti NdA

■ 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. I nuovi insediamenti possono essere dimensionati in ragione di $I_t = 0,4 \text{ mc/mq}$, elevabile fino a $0,8 \text{ mc/mq}$ con trasferimenti di capacità edificatoria o prevedendo la ricostruzione delle consistenze edilizie preesistenti.

■ 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.

■ area RI4

L'utilizzo edificatorio dei terreni attualmente occupati da strutture edilizie è subordinato alla completa demolizione delle medesime che, in quanto prive di reale consistenza fabbricativa, non costituiscono capacità edificatoria acquisita.

■ area RI9

Per il solo intervento di ampliamento dell'edificio esistente è stabilita l'altezza massima di m 10,50.

■ area RI14

L'attuazione delle capacità insediative del PEC approvato con DGC n. 19 del 19/2/1994 è ammessa subordinatamente al completamento di tutte le opere di urbanizzazione e aree per servizi in esso previste.

■ area RI20

L'utilizzo edificatorio dei terreni è subordinato alla realizzazione del marciapiede (sezione minima metri 1,50) lungo il tracciato di Via ai Colli, per l'intero tratto pertinente l'area.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili, ove presenti, le disposizioni riportate all'elaborato "Schede d'area", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti NdA.



AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Porzioni di territorio inedificate interstiziali o strettamente attigue al tessuto edilizio esistente, già urbanizzate o comunque agevolmente allacciabili alle OO.UU., la cui utilizzazione edificatoria non comporta alcun costo di soglia o, 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, r5)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali", c2)
- turistico-ricettivo (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto, permesso convenzionato e strumento 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. Quando 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, cc. 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 prescrizioni idraulico-geologiche;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di $R_c = 30\%$;
 - tettoie e bassi fabbricati 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;

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con intervento diretto

- If = 0,40 mc/mq
- Rc = 30%
- H = m 7,50

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

- It = 0,40 mc/mq (elevabile fino a 0,80 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi)
- Rc = 35%
- H = m 7,50

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Devono essere monetizzate le aree per servizi pubblici in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

con permesso convenzionato e strumento 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 e ove non sia diversamente disposto dalle prescrizioni particolari, 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 commerciali e terziarie in genere, 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 commerciali e terziarie in genere, 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 o diverse disposizioni particolari sono riportate nella sezione seguente del presente articolo con riferimento alle singole aree.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale e inserimento paesaggistico degli interventi**

Nella progettazione urbanistica ed edilizia dei nuovi insediamenti ne deve essere perseguito il corretto inserimento paesaggistico; 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 locale; l'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione dei SUE o dei PCC, 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.

Si intendono in ogni caso richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

■ **requisiti qualitativi delle aree per servizi**

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.

■ **regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche**

Devono essere sempre 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 ma-

nutentivo a carico degli attuatori.

■ prescrizioni specifiche per le singole aree

■ area RC1

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- la realizzazione e dismissione della strada di sezione pari a m 7,50 (carreggiata di m 6,00 + marciapiede di m 1,50) prevista lungo il confine sud dell'area RC1;
- la realizzazione e dismissione del parcheggio P6, di superficie non inferiore a 600 mq, adeguatamente integrato da quote di verde di arredo;
- la dismissione della porzione di area V4 compresa all'interno del perimetro di SUE, per una superficie non inferiore a 3.100 mq.

Contestualmente all'attuazione dell'area, a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi dell'articolo 49 delle N.d.A. di PRG, deve essere realizzata la "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici (ce) all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG e per una profondità non inferiore a metri 10,00; i proprietari del fondo si impegnano a:

- corredare il progetto di attuazione dell'area con apposita relazione, a firma di tecnico competente, che specifichi numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la piantumazione;
- attuare l'intervento entro 60 giorni dal rilascio dei permessi di costruire (fatte salve eventuali procrastinazioni dell'intervento che si dimostrino necessarie in relazione all'idoneità delle condizioni stagionali);
- garantire una percentuale di insidenza (a maturazione del bosco) non inferiore al 20% e comunque una densità di almeno un albero di alto fusto ogni 30 mq;
- curare la manutenzione della fascia alberata per i 20 anni successivi all'impianto, con particolare riguardo alla pulizia del sottobosco.

■ area RC2

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- la dismissione del sedime stradale necessario a realizzare l'innesto su via Alpi, come da indicazioni cartografiche e per una sezione della carreggiata pari a metri 6,00;
- la realizzazione e dismissione del parcheggio P9, di superficie non inferiore a 650 mq, adeguatamente integrato da quote di verde di arredo;
- la dismissione della porzione di area V4 compresa all'interno del perimetro di SUE, per una superficie non inferiore a 1.400 mq.

Contestualmente all'attuazione dell'area, a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi dell'articolo 49 delle N.d.A. di PRG, deve essere realizzata la "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici (ce) all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG e per una profondità non inferiore a metri 5,00; i proprietari del fondo si impegnano a:

- corredare il progetto di attuazione dell'area con apposita relazione, a firma di tecnico competente, che specifichi numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la piantumazione;
- attuare l'intervento entro 60 giorni dal rilascio dei permessi di costruire (fatte salve eventuali procrastinazioni dell'intervento che si dimostrino necessarie in relazione all'idoneità delle condizioni stagionali);
- garantire una percentuale di insidenza (a maturazione del bosco) non inferiore al 20% e comunque una densità di almeno un albero di alto fusto ogni 30 mq;
- curare la manutenzione della fascia alberata per i 20 anni successivi all'impianto, con particolare riguardo alla pulizia del sottobosco.

■ area RC3

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- la dismissione del sedime stradale per l'ampliamento di via Alpi, come da indicazioni cartografiche;
- la monetizzazione delle aree per servizi nella misura di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC4

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

L'accesso veicolare all'area deve avvenire dal cancello esistente e non è in ogni caso consentita l'apertura di nuovi passi carrai sulla strada provinciale.

■ area RC5

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- la realizzazione e dismissione della viabilità, comprensiva del segmento di viale alberato indicato in cartografia come pertinente all'ambito, integrato con pista ciclabile e spazi di parcheggio (quota parte di P26) e secondo le specifiche tecniche e dimensionali di cui all'art. 41 delle presenti NdA;
- la monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile, che il Comune deve destinare all'attuazione dell'area per verde pubblico attrezzato prevista all'interno dell'ambito RC7.

Contestualmente all'attuazione dell'area, a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi dell'articolo 49 delle N.d.A. di PRG, deve essere realizzata la "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici (ce) all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG e per una profondità non inferiore a metri 5,00; i proprietari del fondo si impegnano a:

- corredare il progetto di attuazione dell'area con apposita relazione, a firma di tecnico competente, che specifichi numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la piantumazione;
- attuare l'intervento entro 60 giorni dal rilascio dei permessi di costruire (fatte salve eventuali procrastinazioni dell'intervento che si dimostrino necessarie in relazione all'idoneità delle condizioni stagionali);
- garantire una percentuale di insidenza (a maturazione del bosco) non inferiore al 20% e comunque una densità di almeno un albero di alto fusto ogni 30 mq;
- curare la manutenzione della fascia alberata per i 20 anni successivi all'impianto, con particolare riguardo alla pulizia del sottobosco.

■ area RC6

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- la realizzazione e dismissione della viabilità, comprensiva del segmento di viale alberato indicato in cartografia come pertinente all'ambito, integrato con pista ciclabile e spazi di parcheggio (quota parte di P26) e secondo le specifiche tecniche e dimensionali di cui all'allegato grafico dell'articolo 41 delle presenti NdA;
- la monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile, che il Comune deve destinare all'attuazione dell'area per verde pubblico attrezzato prevista all'interno dell'ambito RC7.

Contestualmente all'attuazione dell'area, a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi dell'articolo 49 delle N.d.A. di PRG, deve essere realizzata la "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici (ce) all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG e per una profondità non inferiore a metri 5,00; i proprietari del fondo si impegnano a:

- corredare il progetto di attuazione dell'area con apposita relazione, a firma di tecnico competente, che specifichi numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la piantumazione;
- attuare l'intervento entro 60 giorni dal rilascio dei permessi di costruire (fatte salve eventuali procrastinazioni dell'intervento che si dimostrino necessarie in relazione all'idoneità delle condizioni stagionali);
- garantire una percentuale di insidenza (a maturazione del bosco) non inferiore al 20% e comunque una densità di almeno un albero di alto fusto ogni 30 mq;
- curare la manutenzione della fascia alberata per i 20 anni successivi all'impianto, con particolare riguardo alla pulizia del sottobosco.

■ area RC7

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- la realizzazione e dismissione della viabilità, comprensiva del segmento di viale alberato indicato in cartografia come pertinente all'ambito, integrato con pista ciclabile e spazi di parcheggio (quota parte di P26) e secondo le specifiche tecniche e dimensionali di cui all'art. 41 delle presenti NdA;

- la dismissione di un'area di superficie non inferiore a mq 600, da destinare a verde pubblico attrezzato.

Contestualmente all'attuazione dell'area, a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi dell'articolo 49 delle N.d.A. di PRG, deve essere realizzata la "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici (ce) all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG e per una profondità non inferiore a metri 5,00; i proprietari del fondo si impegnano a:

- corredare il progetto di attuazione dell'area con apposita relazione, a firma di tecnico competente, che specifichi numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la piantumazione;
- attuare l'intervento entro 60 giorni dal rilascio dei permessi di costruire (fatte salve eventuali procrastinazioni dell'intervento che si dimostrino necessarie in relazione all'idoneità delle condizioni stagionali);
- garantire una percentuale di insidenza (a maturazione del bosco) non inferiore al 20% e comunque una densità di almeno un albero di alto fusto ogni 30 mq;
- curare la manutenzione della fascia alberata per i 20 anni successivi all'impianto, con particolare riguardo alla pulizia del sottobosco.

■ area RC8

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- la realizzazione e dismissione del parcheggio P18, di superficie non inferiore a 100 mq, adeguatamente integrato da quote di verde di arredo;
- la monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC9

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- la dismissione del sedime necessario ad ampliare la sezione della strada fino a m 7,50 (carreggiata di m 6,00 + marciapiede di m 1,50) e la completa sistemazione di tale tratto viario;
- la realizzazione e dismissione dell'area verde V12, per una superficie non inferiore a 420 mq, e del parcheggio P19, di superficie non inferiore a 350 mq, adeguatamente integrato da quote di verde di arredo;
- la monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

Contestualmente all'attuazione dell'area, a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi dell'articolo 49 delle N.d.A. di PRG, deve essere realizzata la "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici (ce) all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG e per una profondità non inferiore a metri 5,00; i proprietari del fondo si impegnano a:

- corredare il progetto di attuazione dell'area con apposita relazione, a firma di tecnico competente, che specifichi numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la piantumazione;
- attuare l'intervento entro 60 giorni dal rilascio dei permessi di costruire (fatte salve eventuali procrastinazioni dell'intervento che si dimostrino necessarie in relazione all'idoneità delle condizioni stagionali);
- garantire una percentuale di insidenza (a maturazione del bosco) non inferiore al 20% e comunque una densità di almeno un albero di alto fusto ogni 30 mq;
- curare la manutenzione della fascia alberata per i 20 anni successivi all'impianto, con particolare riguardo alla pulizia del sottobosco.

■ area RC10

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC11

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC12

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC13

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- la realizzazione e dismissione della strada di sezione pari a m 6,00 prevista in fregio al confine ovest dell'area R116;
 - la realizzazione e dismissione della strada di sezione pari a m 7,50 (carreggiata di m 6,00 + marciapiede di m 1,50) prevista lungo i confini ovest e sud dell'area RC13;
 - la realizzazione e dismissione del parcheggio P24, di superficie non inferiore a 600 mq, adeguatamente integrato da quote di verde di arredo, con particolare riguardo alla creazione di un filare alberato in fregio alla viabilità;
 - la realizzazione e dismissione dell'area verde V14, per una superficie non inferiore a 500 mq.
- Contestualmente all'attuazione dell'area, a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi dell'articolo 49 delle N.d.A. di PRG, deve essere realizzata la "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici (ce) all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG e per una profondità non inferiore a metri 10,00; i proprietari del fondo si impegnano a:
- corredare il progetto di attuazione dell'area con apposita relazione, a firma di tecnico competente, che specifichi numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la piantumazione;
 - attuare l'intervento entro 60 giorni dal rilascio dei permessi di costruire (fatte salve eventuali procrastinazioni dell'intervento che si dimostrino necessarie in relazione all'idoneità delle condizioni stagionali);
 - garantire una percentuale di insidenza (a maturazione del bosco) non inferiore al 20% e comunque una densità di almeno un albero di alto fusto ogni 30 mq;
 - curare la manutenzione della fascia alberata per i 20 anni successivi all'impianto, con particolare riguardo alla pulizia del sottobosco.

■ area RC14

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- la realizzazione e dismissione della viabilità, comprensiva del segmento di viale alberato indicato in cartografia come pertinente all'ambito, integrato con pista ciclabile e spazi di parcheggio (P27) e secondo le specifiche tecniche e dimensionali di cui all'art. 41 delle presenti NdA; deve essere inoltre realizzata la piazzola di manovra individuata cartograficamente;
- la monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile, che il Comune deve destinare alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale in fregio al tratto di Via Domenico Giuliano compreso tra Via Circonvallazione e Via al Rivo.

■ area RC15

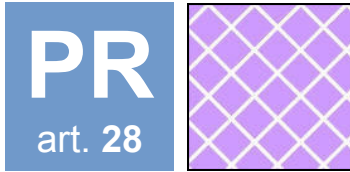
È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili, ove presenti, le disposizioni riportate all'elaborato "Schede d'area", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti NdA.

■ misure di compensazione ecologica

La convenzione attuativa delle aree di completamento RC1, RC5, RC6, RC7, RC9, RC13 dovrà contenere e disciplinare la previsione di idonee misure di compensazione ecologica finalizzate a perseguire il recupero delle condizioni di naturalità del suolo o il potenziamento della rete ecologica locale.



AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti produttivi e artigianali esistenti in ambiti e strutture ritenute idonee all'attività produttiva, suscettibili di operazioni di riordino e completamento.

FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle attività esistenti con possibilità di completamento ed eventuale inserimento di nuove unità produttive.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- produttiva (p) con esclusione di depositi di materiali potenzialmente inquinanti
- residenziale di custodia (r2, r4)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali", c2)
- direzionale (d)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria ⁽¹⁾ e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B
- ampliamento igienico funzionale ⁽²⁾
- integrazione pertinenziale ⁽³⁾
- demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata

con permesso convenzionato

- ampliamento ⁽⁴⁾
- nuova costruzione ⁽⁴⁾
- sostituzione edilizia
- cambio di destinazione d'uso.

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 PRG o con i criteri di qualità ambientale di cui all'art. 32 del REC.
- (2) È consentito l'ampliamento una tantum pari al 20% della Sc, fino a un massimo di 200 mq e con un minimo sempre ammesso di 50 mq, in deroga a Uf e Rc, al solo fine di adempiere a specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente, non diversamente ottenibili.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc=70%, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (4) Ammesso nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- $U_f = 1 \text{ mq/mq}$ (applicabile come U_t in interventi convenzionati)
- $R_c = 60\%$
- $H = \text{m } 12,00$ misurati dalla linea di spiccato al punto più alto del fabbricato

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

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

Per quanto specificamente si riferisce al fabbisogno di parcheggi degli esercizi commerciali al dettaglio e degli esercizi di somministrazione, si rimanda ai Titoli IV e V delle presenti norme.

con permesso convenzionato

È richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi, in ragione del 10% della superficie fondiaria impegnata dall'intervento e del 100% della Sul a destinazione commerciale per le attività di vendita al dettaglio e i pubblici esercizi.

Le aree, da reperirsi prioritariamente all'interno di quelle indicate nella cartografia di Piano, possono essere monetizzate se sono inferiori a mq 30 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti NdA, con particolare riferimento alle condizioni di ammissibilità di insediamento definite all'art. 51 (in applicazione delle direttive di cui al D.M. 9 maggio 2011 e alla DGR n.17-377 del 26 luglio 2010). Sono inoltre da considerarsi vincolanti, le seguenti prescrizioni particolari, definite in riferimento:

■ **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, subordinata alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con l'unità produttiva, la realizzazione di nuove unità abitative di custodia integrate nelle strutture produttive o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo con almeno 500 mq di Sul, nel rispetto di $R_c = 50\%$. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

■ **impianti e strutture eccedenti l'altezza massima**

La realizzazione di impianti e strutture di altezza superiore a 12 m può essere consentita solo a fronte di documentate motivazioni tecniche che giustifichino l'impossibilità di contenerle nei limiti di tale misura e solo a condizione che siano adottate tutte le misure atte a contenerne l'impatto visivo, anche con ricorso alle mitigazioni di cui al punto successivo delle presenti prescrizioni particolari. La decisione è assunta sulla base del parere formulato dalla Commissione edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio.

■ **barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale**

Con riferimento alle analisi e alle conclusioni del Rapporto Ambientale, si prescrivono i seguenti specifici interventi di mitigazione degli impatti visivi e di connessione ecologica, che devono essere attuati obbligatoriamente in occasione di ampliamenti e nuove costruzioni. Per le caratteristiche (essenze e sesti di impianto) di tali piantumazioni, si fa rimando all'allegato A al Titolo III delle presenti norme.

■ **area PR1**

Devono essere realizzate una fascia alberata lungo il confine occidentale dell'ambito e una cor-

tina di siepi lungo il confine orientale, secondo le specifiche precisate per la funzione “sf” di cui all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG.

■ area PR2

Deve essere realizzata una fascia alberata lungo i confini ovest e sud dell'ambito; in considerazione degli esigui spazi residui presenti sull'ambito, tale intervento può essere configurato anche come un sistema di siepi da integrarsi alle recinzioni. secondo le specifiche precisate per la funzione “sf” di cui all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG

■ area PR3

Deve essere realizzato un sistema di siepi lungo i confini est e ovest dell'area, secondo le specifiche precisate per la funzione “sf” di cui all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG, integrandolo alle strutture di recinzione.

■ area PR4

Deve essere realizzata una fascia alberata lungo il confine occidentale dell'ambito, secondo le specifiche precisate per la funzione “sf” di cui all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG. Contestualmente all'attuazione dell'area, a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi dell'articolo 49 delle N.d.A. di PRG, deve inoltre essere realizzata la “fascia alberata di rafforzamento ecotonale” indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici (ce) all'allegato A al titolo III delle N.d.A. di PRG e per una profondità non inferiore a metri 10,00; i proprietari del fondo si impegnano a:

- corredare il progetto di attuazione dell'area con apposita relazione, a firma di tecnico competente, che specifichi numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la piantumazione;
- attuare l'intervento entro 60 giorni dal rilascio dei permessi di costruire (fatte salve eventuali procrastinazioni dell'intervento che si dimostrino necessarie in relazione all'idoneità delle condizioni stagionali);
- garantire una percentuale di insidenza (a maturazione del bosco) non inferiore al 20% e comunque una densità di almeno un albero di alto fusto ogni 30 mq;
- curare la manutenzione della fascia alberata per i 20 anni successivi all'impianto, con particolare riguardo alla pulizia del sottobosco.

■ 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, l'eventuale nuovo insediamento di industrie insalubri di 1^a classe, in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94, è subordinato al parere sanitario ex art. 216 del RD 1265/34

■ compatibilità geologica degli interventi

Nelle porzioni di aree ricadenti in classe di rischio geologico IIIa sono ammessi solo interventi di integrazione pertinenziale con esclusione di fabbricati interrati. Si richiamano inoltre le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti NdA.



INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI IMPROPRI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Piccoli insediamenti artigianali di non recente edificazione, situati in ambiti territoriali ritenuti impropri, o per eccessiva contiguità a insediamenti residenziali, o per collocazione isolata in territorio libero, o per criticità di natura geologica o idrogeologica.

FINALITÀ DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

È consentito il mantenimento delle destinazioni in atto, in caso di cessazione dell'attività si vedano le Prescrizioni Particolari.

per il recupero urbanistico dell'area (esclusivamente per le aree PI 1 e PI 6)

- residenziale (r1, r2, r4, r5)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali", c2)
- 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 ⁽³⁾

con permesso convenzionato (cfr. Prescrizioni Particolari)

- sostituzione edilizia ⁽⁴⁾

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 PRG 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⁾ È consentito l'ampliamento una tantum pari al 10% della Sc, fino a un massimo di 100 mq e con un minimo sempre ammesso di 50 mq, in deroga a Uf e Rc, al solo fine di adempiere a specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente, non diversamente ottemperabili.

⁽⁴⁾ Tutti gli interventi di carattere innovativo legati al recupero urbanistico delle aree sono soggetti a permesso convenzionato, secondo i disposti delle Prescrizioni Particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

per il mantenimento dell'attività esistente

- U_f = esistente
- R_c = esistente + 10% solo per tettoie aperte connesse all'attività produttiva
- H = esistente e m 5,00 per le tettoie

per il recupero urbanistico dell'area

I parametri urbanistico edilizi e gli indirizzi progettuali sono stabiliti nelle seguenti Prescrizioni Particolari. Tutte le strutture realizzate in applicazione del presente PRG per l'ampliamento delle attività produttive non possono ad alcun titolo essere computate nelle consistenze edilizie esistenti, ai fini della riconversione residenziale o del trasferimento di volumetria.

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

Si vedano le Prescrizioni Particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni del titolo III delle presenti norme. Le possibilità di riconversione delle aree (e/o di ricollocazione delle volumetrie rimosse) concesse dal PRG sono inderogabilmente subordinate alla verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – ove necessario – all'attuazione degli eventuali interventi di bonifica dei siti. Si richiamano in merito i disposti dell'articolo 6 della L.R. 42/2000 e all'articolo 242 del D.Lgs. 152/2006.

■ **scomputo dei costi di bonifica**

I costi degli interventi di bonifica del suolo sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni edilizie sulle aree o all'utilizzo della capacità edificatoria trasferibile.

■ **mutamento di attività produttiva**

In caso di cessazione delle attività esistenti:

- per le aree PI1, PI2, PI4, PI5 e PI6 è consentito il deposito di materiali poveri e non inquinanti, con esclusione di qualsivoglia attività produttiva che comporti aumenti di carico antropico e di valori esposti;
- per l'area PI3, a seguito del collaudo delle opere di mitigazione del rischio geologico previste dal cronoprogramma, è anche consentito l'insediamento di attività artigianali che non superino complessivamente i 10 addetti, o di un singolo esercizio commerciale al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq; le necessarie opere di mitigazione, a seguito di verifica idraulica, consistono nell'adeguamento della sezione di deflusso della Bealera del Molino e/o nel consolidamento dei tratti spondali in erosione; lo studio idraulico deve essere condotto anche in corrispondenza del tratto intubato di attraversamento stradale, a circa 180 m a NE dell'edificio, verificando portata liquida e capacità di trasporto del materiale solido; gli interventi di mitigazione sono attuabili contestualmente a quelli edilizi ma devono essere collaudati prima di attivare eventuali incrementi di carico antropico; devono essere inoltre garantite con impegno convenzionale la manutenzione delle opere e la periodica pulizia dell'alveo.

■ **pertinenze residenziali**

Non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative di custodia. Per quelle esistenti è consentito l'ampliamento fino al 30% della S_{ul} residenziale esistente, con un minimo comunque consentito di 30 mq.

■ **barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale**

Al fine di tutelare il decoro degli ambiti urbani, il Comune può subordinare l'abilitazione di ampliamenti e tettoie all'attuazione di modesti interventi di mitigazione degli impatti visivi, soprattutto

to di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale e relativi a strutture edilizie o impiantistiche deturpanti e a depositi di materiale all'aperto.

In particolare, ove possibile e compatibilmente con i disposti del titolo III delle presenti norme, devono essere realizzate barriere verdi con funzione di filtro visuale, sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento.

■ prescrizioni specifiche per le singole aree alla cessazione degli usi in atto

■ area PI1

Alla cessazione dell'uso in atto, ferme restando le possibilità di utilizzo come sopra disciplinate al punto "mutamento di attività produttiva", sono ammessi, con Permesso di Costruire Convenzionato, la ristrutturazione o l'eventuale demolizione dei fabbricati, con recupero abitativo di tutta la volumetria riferita alle strutture edilizie legittimamente esistenti, al lordo della tettoia. La ricostruzione deve tendenzialmente conservare l'orientamento della manica esistente, nel rispetto dei caratteri tipologico-formali connotanti l'edilizia rurale tradizionale; non sono in ogni caso ammesse nuove costruzioni a meno di 20 m dal confine sud dell'area; all'interno di tale fascia, da mantenersi a verde in piena terra, devono essere messe a dimora essenze arboree e arbustive in continuità con il bosco esistente. Le aree per servizi devono essere interamente monetizzate in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

■ area PI2

Alla cessazione dell'uso in atto, ferme restando le possibilità di utilizzo come sopra disciplinate al punto "mutamento di attività produttiva", è assegnata unitariamente all'area una capacità edificatoria a destinazione residenziale pari alla consistenza volumetrica attuale (calcolata vuoto per pieno) delle strutture edilizie legittimamente esistenti; tale capacità edificatoria non è attuabile in loco ma può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale, subordinatamente all'impegno, da parte dei proprietari, alla demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti con rinaturazione e riqualificazione ambientale del sito dismesso.

In particolare, gli interventi di rinaturazione del sito (al quale saranno successivamente applicabili le norme di cui all'articolo 34 "aree agricole di cornice ambientale" delle presenti N.d.A.) devono prevedere la piantumazione di essenze arboree e arbustive su una superficie pari almeno al 50% dell'area perimetrata, da collocarsi in continuità con l'area boscata presente lungo il confine meridionale dell'ambito.

■ area PI3

In alternativa alle possibilità di utilizzo come sopra disciplinate al punto "mutamento di attività produttiva", alla cessazione dell'uso in atto è assegnata unitariamente all'area una capacità edificatoria a destinazione residenziale pari alla consistenza volumetrica attuale, incrementata del 35%; tale capacità edificatoria non è attuabile in loco ma può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale, subordinatamente all'impegno, da parte dei proprietari, alla demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti con rinaturazione e riqualificazione ambientale del sito dismesso (al quale saranno successivamente applicabili le norme di cui all'articolo 36 "aree agricole normali" delle presenti N.d.A.). Almeno sul 50% dell'area devono essere piantumate essenze arboree e arbustive con la densità identificativa del bosco, ai sensi dell'art. 3 della LR 4/09.

■ area PI4

Alla cessazione dell'uso in atto, ferme restando le possibilità di utilizzo come sopra disciplinate al punto "mutamento di attività produttiva", è assegnata unitariamente all'area una capacità edificatoria a destinazione residenziale pari alla consistenza volumetrica attuale (calcolata vuoto per pieno) delle strutture edilizie legittimamente esistenti; tale capacità edificatoria non è attuabile in loco ma può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale, subordinatamente all'impegno, da parte dei proprietari, alla demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti con rinaturazione e riqualificazione ambientale del sito dismesso (al quale saranno successivamente applicabili le norme di cui all'articolo 31 "aree verdi di qualificazione paesaggistica" delle presenti N.d.A.).

■ area PI5

Alla cessazione dell'uso in atto, ferme restando le possibilità di utilizzo come sopra disciplinate

al punto “mutamento di attività produttiva”, è assegnata unitariamente all'area una capacità edificatoria a destinazione residenziale pari alla consistenza volumetrica attuale, incrementata del 20%; tale capacità edificatoria non è attuabile in loco ma può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale, subordinatamente all'impegno, da parte dei proprietari, alla demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti con rinaturazione e riqualificazione ambientale del sito dismesso (al quale saranno successivamente applicabili le norme di cui all'articolo 34 “aree agricole di cornice ambientale” delle presenti N.d.A.). L'intera area deve essere sistemata a bosco, con riferimento alla definizione del medesimo di cui all'art. 3 della LR 4/09.

■ area PI6

Alla cessazione dell'uso in atto, ferme restando le possibilità di utilizzo come sopra disciplinate al punto “mutamento di attività produttiva”, è ammessa la sostituzione edilizia con il recupero abitativo dei fabbricati legittimamente esistenti. All'area è assegnata una volumetria a destinazione residenziale pari a 3.000, mc, di cui 2.000 (max) utilizzabili in loco e 1.000 (min) trasferibili su altre aree edificabili.

Gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare la realizzazione e dismissione di un'area per servizi pubblici, destinata prevalentemente a parcheggio, dimensionata nella misura di 15 mq per abitante insediabile, da localizzare in fregio alla viabilità, oltre alla monetizzazione della restante quota di standard, sino alla concorrenza di 25 mq/ab.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili, ove presenti, le disposizioni riportate all'elaborato “Schede d'area”, redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti NdA.



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 strutture pertinenziali di edifici esistenti).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- sostituzione di fabbricati minori
- integrazione pertinenziale ⁽¹⁾

NOTE

(1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di delle seguenti integrazioni pertinenziali:

- fabbricati interrati ove consentiti dalle prescrizioni geologiche;
- bassi fabbricati e tettoie nel rispetto di $R_c = 10\%$;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.

I bassi fabbricati e le tettoie devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite, nonché 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.

Anche gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Le aree VP eventualmente ricomprese nel perimetro di interventi 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 comunque sempre garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificio circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni del titolo III delle presenti norme.

■ parcheggi

L'eventuale realizzazione di aree a parcheggio è ammessa solo qualora le stesse siano indispensabili per soddisfare fabbisogni prescritti dalle norme e non possano essere localizzate nell'ambito delle aree destinate agli insediamenti edilizi. In ogni caso i parcheggi devono sempre essere realizzati su fondo drenante inerbito, a meno che le eventuali superficie impermeabilizzate non siano compensate da aree verdi in piena terra di pari estensione ricavate all'interno delle zone urbanistiche edificabili.

■ compatibilità geologica degli interventi

Nelle porzioni di aree ricadenti in classe di rischio geologico IIIa non è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti NdA.



AREE VERDI DI QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Porzioni di territorio agricolo, prevalentemente prative, costituenti ambiti di rilevante valore paesaggistico e con funzioni di tutela ambientale, localizzate in adiacenza ai nuclei edificati principali e all'alveo del torrente Fandaglia.

FINALITÀ DEL PRG

Tutela di tali spazi verdi, preservandoli dalla costruzione di strutture, anche agricole, eccessivamente impattanti e contigue agli insediamenti o alle aree di più elevata naturalità, al fine di mantenere, intorno ai centri abitati e lungo il corridoio del Fandaglia, ampie porzioni libere di territorio agricolo inedificato con funzione di cornice paesaggistica ed ecologica.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Per le aree libere è ammessa unicamente la conduzione dei fondi agricoli privilegiando la coltura a prato. Per gli edifici esistenti sono confermate le destinazioni d'uso in atto nel rispetto delle prescrizioni particolari.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

L'operatività sul patrimonio edilizio esistente e le singole previsioni edificatorie sono disciplinate dall'art. 37 delle presenti norme, nel rispetto delle Prescrizioni Particolari del presente articolo.

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 III delle presenti NdA, con particolare riferimento all'articolo 49 e all'allegato A al Titolo III.

Si rimanda inoltre a procedure e metodologie definite da:

- D.P.G.R. n.8/R del 20/8/2011;
- Piano Forestale Territoriale;
- DCR n.287-20269 del 17 giugno 2003;
- Regolamenti regionali 9/R 2002 e 12/R 2007.

L'Amministrazione comunale, d'intesa con gli imprenditori agricoli le loro associazioni di categoria, promuove e incentiva l'autoregolamentazione delle attività colturali, al fine di massimizzarne la compatibilità paesaggistica ed ecologica. Si richiama a tal fine l'applicabilità del "codice di buona pratica agricola" di cui al D.M. 19 aprile 1999.

■ **integrazione paesaggistica degli interventi**

Tutti gli interventi edilizi devono concorrere alla qualificazione paesaggistica del contesto,

- sia attraverso il recupero e la riproposizione dei valori tipologico-formali identitari della tradizione costruttiva locale (esemplificati nell'Elab. B.2 del PRG),
- sia curando la sistemazione delle aree pertinenziali, con particolare riguardo alla qualità del verde, in attuazione dei "Progetti di Qualificazione Paesaggistica" di cui al punto successivo (ove siano stati approvati) o comunque in coerenza con gli obiettivi previsti per i medesimi.

Al fine di documentare adeguatamente la qualità paesaggistica degli interventi di maggiore rilevanza, i relativi progetti municipali devono essere corredati da rappresentazioni virtuali e foto inserimenti che ne consentano una compiuta valutazione.

Si richiamano, a titolo di utile orientamento per la progettazione, le guide e i manuali consultabili sul sito web della Regione Piemonte (sezione Direzione Programmazione Strategica):

- *"Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio"* (D.G.R. n.21-9251 del 5 maggio 2003);
- *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"* (D.G.R. n.30-13616 del 22 marzo 2010).

■ Progetti di Qualificazione Paesaggistica

L'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere e conseguire la qualità paesaggistica dei contesti periurbani e degli insediamenti sparsi nel territorio libero, può predisporre e approvare specifici "Progetti di Qualificazione Paesaggistica" (PQP).

I PQP, prendendo in esame le visuali maggiormente fruibili dalla viabilità e più significative per il rapporto tra costruito e ambiente rurale o naturale, definiscono le azioni necessarie per valorizzare gli elementi pregevoli di tali scenari e per mitigarne le criticità.

I contenuti progettuali dei PQP possono quindi

- fornire indicazioni sulla conservazione o ricomposizione dell'immagine esteriore di edifici e manufatti;
- prefigurare opere di mascheramento degli impatti visivi attraverso il mirato utilizzo di schermature vegetali;
- definire, in termini esemplificativi e contestualizzati, alcuni criteri e indirizzi ai quali attenersi nella progettazione e attuazione degli interventi,

I "Progetti di Qualificazione Paesaggistica" sono approvati dal Consiglio Comunale come integrazione agli artt. 32 e 33 del Regolamento Edilizio Comunale e, in quanto tali devono essere trasmessi alla Regione Piemonte, unitamente alla delibera di approvazione.

La portata attuativa e l'efficacia dei PQP ai fini dell'effettiva qualificazione del paesaggio è valutata mediante il "monitoraggio fotografico" (cfr. Piano di Monitoraggio del Rapporto Ambientale), a seguito del quale è possibile apportare aggiornamenti e modifiche ai PQP, con le medesime procedure definite per la loro approvazione.



AREA VERDE DI RIMBOSCHIMENTO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Porzione di territorio libero, di scarso valore colturale agricolo, collocata lungo la direttrice di accesso ovest al capoluogo, lungo la S.P. n. 34, già classificata come edificabile nella previgente strumentazione urbanistica, ma non più idonea all'utilizzo insediativo nel rispetto della pianificazione territoriale sovraordinata.

FINALITÀ DEL PRG

Realizzazione di bosco in essenze autoctone con funzione di qualificazione paesaggistico-ambientale e potenziamento della rete ecologica locale (creando una nuova "stepping stone"), finalità perseguita incentivando gli interventi di forestazione con diritti edificatori compensativi trasferibili.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

In alternativa alla messa a dimora degli alberi è consentita unicamente la coltivazione agricola. La capacità edificatoria assegnata alle superfici sulle quali viene realizzato il bosco è attuabile per gli usi residenziali (r1, r4, r5), esclusivamente su aree che contemplino tali destinazioni.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

È vietata qualsiasi attività edificatoria, anche ai fini agricoli, compresa la recinzione dei fondi. Eventuali alterazioni morfologiche del terreno sono ammissibili solo se connesse alla realizzazione del bosco e a fronte di permesso di costruire rilasciato in base a dettagliato progetto.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

All'area è attribuita una capacità edificatoria virtuale di mc 2.700.

Tale volumetria non può essere realizzata, neppure parzialmente, sull'area di origine, ma può essere trasferita in applicazione dei criteri dell'art. 8, alle seguenti condizioni:

- il proprietario del terreno pianta il bosco mettendo a dimora essenze diversificate, esclusivamente autoctone, con riferimento a quanto indicato all'Allegato A delle presenti NdA, e garantendo una percentuale di insidenza (a maturazione del bosco) non inferiore al 20% e comunque una densità di almeno un albero di alto fusto ogni 60 mq;
- il proprietario del terreno trascrive nei registri immobiliari un vincolo di inedificabilità perpetua a carico dei terreni;
- il Comune controlla che il bosco sia stato realizzato nel rispetto delle specifiche di cui sopra e rilascia con DGC l'assenso al trasferimento della capacità edificatoria, salvi i provvedimenti abilitativi degli interventi edilizi sul sito di atterraggio.

In relazione alle colture in atto all'adozione preliminare del PRG, sono comunque applicabili alle aree VR gli indici stabiliti dal comma 12 dell'art. 25 della LR. 56/77, per la costruzione di residenze rurali in aree agricole edificabili, a prescindere dalla capacità edificatoria trasferibile di cui sopra.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti NdA, con particolare riferimento all'articolo 49 e all'allegato A delle presenti NdA

Si rimanda inoltre a procedure e metodologie definite da:

- D.P.G.R. n.8/R del 20/8/2011;
- Piano Forestale Territoriale;
- Capitolo A.5 del PAN (D.M. 22 gennaio 2014).



AMBITI DI MANUTENZIONE E RECUPERO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambito territoriale comprendente gli spazi perfluviali del torrente Fandaglia e l'area in sponda destra, interessata dalla scarpata del terrazzo fluviale di Vauda.

FINALITÀ DEL PRG

Realizzazione di interventi di pulizia, manutenzione e riqualificazione delle sponde fluviali e delle aree boscate contigue, con funzione di qualificazione paesaggistico-ambientale e di potenziamento della rete fruitiva anche mediante la realizzazione di un percorso attrezzato.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Sono ammesse unicamente destinazioni agricole e a servizio pubblico (s, f), per quanto compatibili con le finalità di manutenzione e riqualificazione paesaggistico-ambientale e con i disposti dell'art. 13, c. 7 (aree boscate) e dell'art. 35 (aree VF) delle presenti NdA.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

È vietata qualsiasi attività edificatoria, anche ai fini agricoli, compresa la recinzione dei fondi. Eventuali alterazioni morfologiche del terreno, opere murarie e installazioni sono ammissibili solo se connesse alla realizzazione del percorso ecoturistico attrezzato e degli interventi di manutenzione e riqualificazione, in conformità con le indicazioni contenute nel "Progetto di Manutenzione e Recupero Paesaggistico-Ambientale" (PMA), di cui alle Prescrizioni Particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

I terreni compresi nell'ambito VM possono essere utilizzati 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 in atto alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti NdA, con particolare riferimento all'articolo 49 e all'allegato A al Titolo III delle presenti NdA.

Si rimanda inoltre a procedure e metodologie definite da:

- D.P.G.R. n.8/R del 20/8/2011;
- Piano Forestale Territoriale;
- Piano di Tutela delle Acque;
- Capitolo A.5 del PAN (D.M. 22 gennaio 2014).
- guide regionali "Indirizzi per la gestione dei boschi ripari montani e collinari" (2008) e "Il ruolo della vegetazione ripariale e la riqualificazione dei corsi d'acqua" (2008).

■ Progetto di Manutenzione e Recupero Paesaggistico-Ambientale

L'Amministrazione Comunale, per conseguire le finalità del presente articolo, predispone e ap-

prova il “Progetto di Manutenzione e Recupero Paesaggistico-Ambientale” (PMA).

Il PMA, con riferimento all'intero ambito VM, contempla i seguenti contenuti:

- analisi naturalistica e forestale dello stato di fatto;
- individuazione delle esigenze manutentive del sistema ambientale;
- progettazione degli interventi per la fruizione eco turistica;
- definizione di un programma di monitoraggio fotografico degli interventi;
- definizione di azioni e strategie per la sostenibilità economica.

Il “Progetto di Manutenzione e Recupero Paesaggistico-Ambientale” è approvato dalla Giunta Comunale e ha valenza di “studio di fattibilità” ex art. 128 del D.lgs. 163/06; in quanto tale può trovare sviluppo attuativo anche per stralci successivi, sia con opere pubbliche, sia con interventi gestiti da soggetti privati in coordinamento con l'Amministrazione Comunale.

Fermo restando che l'autorizzazione paesaggistica deve essere ottenuta in occasione degli interventi attuativi, è comunque opportuno che il PMA sia sottoposto alla valutazione degli Enti preposti alla tutela paesaggistica, almeno per il rilascio del parere di competenza.



AREE AGRICOLE DI CORNICE AMBIENTALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Porzioni di territorio agricolo situate in prossimità degli insediamenti o lungo le principali direttrici viarie, interposte tra la parti antropizzate del territorio e le aree di aperta campagna o i corridoi ecologici; rivestono come le VQ funzione paesaggistica e di tutela ambientale, ma non sono incompatibili con l'insediamento di nuove abitazione rurali e di edifici produttivi per l'agricoltura.

FINALITÀ DEL PRG

Contenimento e controllo tipologico degli insediamenti agricoli e delle relative strutture accessorie, specie nelle porzioni di territorio libero comprese tra il centro abitato e le zone boscate ripariali, 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.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli ammessi nelle aree AN.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Quelli previsti per le aree AN.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si richiamano ove pertinenti le prescrizioni specifiche dettate per le aree AN.

Inoltre gli eventuali interventi di ristrutturazione totale di fabbricati esistenti o gli interventi di nuovo inserimento, sia per residenza rurale che per strutture agricole produttive, devono risultare coerenti con le seguenti direttive e 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 sul paesaggio periurbano; 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 pre-

senze 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.

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

La gestione delle attività agricole deve fare riferimento a quanto specificato dal “codice di buona pratica agricola” di cui al D.M. 19 aprile 1999 e del Capitolo A.5 del PAN (D.M. 22 gennaio 2014).

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



AREE VERDI DI PERTINENZA FLUVIALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Sono costituite dagli ambiti territoriali di pertinenza dei torrenti Malone e Fandaglia, comprensivi dell'alveo torrentizio, delle sue zone di divagazione idraulica e delle aree contigue coperte da vegetazione boschiva ripariale.

FINALITÀ DEL PRG

Il PRG delimita cartograficamente tali ambiti, identificandoli come territori da recuperare all'uso naturalistico e ricreativo, assegnandovi anche una finalità di rispetto dei corsi d'acqua principali (cfr. sezione "prescrizioni particolari") e connotazione paesaggistica e ambientale, anche ai sensi dell'articolo 29 della L.R. 56/77.

Sono inoltre le aree che costituiscono il principale corridoio ecologico rilevabile sul territorio, e in quanto tali devono essere salvaguardate insieme al loro patrimonio vegetale e in riferimento alle loro caratteristiche eco-sistemiche.

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 articoli 14 (manutenzione idraulica e idrogeologica), 15 (riqualificazione ambientale e rinaturazione), 16 (sistemazione e difesa del suolo) e 17 (agricoltura e gestione forestale) delle NTA del P.A.I.;
- i contenuti degli articoli 18 e 33 del PTA (Piano di Tutela della Acque) in merito agli obiettivi di qualità ambientale stabiliti e alla disciplina degli interventi ammessi entro la fascia di 10 metri dal ciglio di sponda del corso d'acqua, per i corpi idrici classificati come di rilevante interesse ambientale;
- gli indirizzi delle guide regionali "Il ruolo della vegetazione ripariale e la riqualificazione dei corsi d'acqua" e "Indirizzi per la gestione dei boschi ripari montani e collinari" editi dalla Regione Piemonte nel 2008.

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 in atto alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ attività agricole

Sono consentiti le attività agricolo-colturali in atto e interventi di nuovo impianto di arboricoltura da legno plurispecifici, utilizzando esclusivamente essenze autoctone e preferibilmente a ciclo medio-lungo. Non sono ammessi impianti di tipo pioppi-colturale.

La gestione delle attività agricole esistenti deve in ogni caso fare riferimento a quanto specificato dal "codice di buona pratica agricola" di cui al D.M. 19 aprile 1999;

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Sono esclusi utilizzi e interventi che possano pregiudicare la funzionalità ecologica e idraulica degli ambiti, o arrecare danno all'integrità degli habitat esistenti; in ogni caso eventuali interventi di rinaturazione, di stabilizzazione dei versanti, di riattivazione o ricostruzione di ambienti umidi e di individuazione di percorsi e aree con funzioni turistico-fruttive, devono prevedere esclusivamente l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di materiali e soluzioni tecniche bio-compatibili.

Si intendono inoltre richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti NdA, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'articolo 49 e i disposti di:

- DCR n.287-20269 del 17 giugno 2003;
- Regolamenti regionali 9/R 2002 e 12/R 2007;
- Capitolo A.5 del PAN (D.M. 22 gennaio 2014).

■ gestione dei boschi ripari

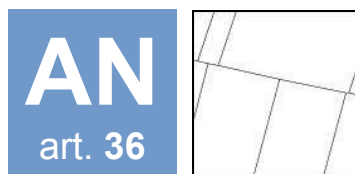
Si intendono interamente richiamate le disposizioni di cui alla D.G.R. n.38-8849 del 26/5/2008; a titolo orientativo si rimanda inoltre ai contenuti del volume "indirizzi per la gestione dei boschi ripari montani e collinari" edito dalla Regione Piemonte in collaborazione con l'IPLA.

■ prescrizioni idrogeologiche

- Per le aree VF comprese nella classe geologica di rischio IIIa, individuabile sulla carta di sintesi, il PRG assume come attività vietate e consentite, quelle definite all'articolo 29 delle NTA del PAI riferito alla fascia fluviale A;
- Per le restanti aree il PRG assume come proprie le norme dell'articolo 30 delle stesse NTA (fascia B), fatte salve maggiori e diverse limitazioni derivanti da altri vincoli di natura ambientale e/o territoriale;
- Per gli eventuali edifici esistenti in area VF, il PRG assume le prescrizioni operative stabilite dall'articolo 39 delle NTA del PAI, sia per la fascia A che per la B;
- Gli ambiti VF possono ospitare eventuali percorsi destinati allo sport ed alle attività del tempo libero, anche quando non espressamente localizzati dalla cartografia di PRG; l'individuazione di tali percorsi e delle relative attività deve comunque essere oggetto di specifica variante al PRG, con procedura adeguata all'entità delle previsioni stesse.

■ aree ricadenti in ambito VM

Il tratto del Fandaglia ricompreso nel perimetro degli "Ambiti di manutenzione e recupero paesaggistico-ambientale" è disciplinato dall'art. 33.



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, compatibilmente con le limitazioni geologiche.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8)
- residenziale rurale (r3)
- residenziale (r1, r4, r5) limitatamente al riuso di strutture ex rurali
- turistico-ricettiva (t1, t2) limitatamente al riuso di strutture ex rurali
- servizio pubblico (s, f).

Non è ammesso l'insediamento di allevamenti di tipo industriale.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

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 tipologico-formali di cui all'Elab. B.2.

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.

STANDARD URBANISTICI

Per le destinazioni agricole e residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per l'eventuale insediamento di attività di vendita al dettaglio o di esercizi di somministrazione si richiamano i disposti dei titoli IV e V delle presenti norme.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

La gestione delle attività agricole sull'intero territorio comunale deve fare riferimento a quanto specificato dal "codice di buona pratica agricola" di cui al D.M. 19 aprile 1999.

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme e i disposti di:

- DCR n.287-20269 del 17 giugno 2003;
- Regolamenti regionali 9/R 2002 e 12/R 2007;
- Capitolo A.5 del PAN (D.M. 22 gennaio 2014).

■ 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.

■ 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 l'appezzamento 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 80 mq di Sul, concessi a tantum a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, purché siano proprietari di almeno 1.000 mq di terreno coltivato, con divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma, e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie e sia rispettato il Rapporto di Copertura del 10% sul lotto di edificazione.

■ distanze

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - fienili; depositi per materiali, macchinari e attrezzi; stalle e ricoveri per animali domestici o destinati all'autoconsumo: m 10,00 da altre aree di PRG
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (stalle e concimaie) relativi a bovini, equini, ovini, caprini e capi minori (eccetto avicunicoli) destinati al consumo alimentare:
 - nell'ambito di centri aziendali già esistenti: m 50,00 dalle altre aree urbane residenziali di PRG e m 20 da edifici civili di terzi in area agricola e dalle aree extraurbane di PRG
 - nell'ambito di nuovi centri aziendali: m 100,00 dalle altre aree urbane residenziali di PRG e m 50 da edifici civili di terzi in area agricola e dalle aree extraurbane di PRG
 - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo relativi a suini, avicunicoli, cani e altri animali non destinati al consumo alimentare:
 - 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, quando non siano integrati nell'ambito dell'azienda agricola, 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.

■ Cascina Maglio

Ferma restando la classificazione urbanistica agricola dell'area perimetrata in cartografia di PRG, ne è confermata la destinazione in atto a canile e maneggio. Le strutture di nuova costruzione, comprese quelle edificate successivamente al 29.03.2012 (data di approvazione del-

la variante parziale al PRG con la quale è stata disciplinata l'attuazione del canile-maneggio), non possono complessivamente superare la superficie coperta di mq 1.800 e devono essere realizzate riproponendo materiali e tipologie dell'architettura rurale canavesana, anche attraverso reinterpretazioni contemporanee, purché adeguatamente giustificate; si dettano inoltre le seguenti prescrizioni;

- le superfici impermeabili sono ammesse solo per documentate e vincolanti esigenze igieniche;
- deve essere garantita la manutenzione della strada di accesso con divieto di asfaltatura;
- deve essere realizzata una fascia boscata lungo il confine meridionale dell'area;
- all'interno dell'area perimetrata è ammessa la realizzazione di un cimitero per animali, nel rispetto dei disposti della L.R. 39/2000 e del Regolamento attuativo del 22.05.2001 n. 5/R; qualora la fascia di rispetto di 50 m dalla recinzione del cimitero, ex art. 4 del citato Regolamento, non si contenga entro l'area perimetrata, deve essere acquisito l'assenso dei proprietari dei terreni gravati dal vincolo.

■ 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 turistico-ricettiva (t1, t2), 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'ambiente agricolo (come depositi di attrezzature e materiali non inquinanti) o per attività artigianali a servizio dell'agricoltura; 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.

Il recupero dei rustici e dei fabbricati ricadenti nelle classi IIIb2 (in assenza di opere di riassetto), IIIb3 e IIIb4 di rischio idrogeologico è ammissibile solo per l'adeguamento funzionale delle unità abitative o economiche esistenti, con divieto di creare nuove unità o comunque di determinare incrementi di carico antropico.

■ aree ricadenti in ambito VM

Le porzioni di territorio agricolo ricomprese nel perimetro degli "Ambiti di manutenzione e recupero paesaggistico-ambientale" sono disciplinate dall'art. 33.

■ edifici esistenti a destinazione non agricola

Si richiamano integralmente i disposti dell'art. 37 (edifici e insediamenti in territorio agricolo "RA") delle presenti NdA.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti NdA.



EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insieme eterogeneo e diffuso di fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, ubicati per lo più in territorio extraurbano, più raramente in prossimità del centro abitato, ma comunque sempre in ambito rurale. Oltre ad alcuni edifici privi di valori architettonici, in alcuni casi anche di impatto paesaggistico-ambientale deturpante, non mancano gli esempi della tradizione costruttiva locale che conservano aspetti architettonici di interesse documentario.

La diffusione di tale patrimonio edilizio sul territorio extraurbano comporta spesso la loro collocazione in ambiti compresi nelle classi geologiche IIIb, con conseguenti forti limitazioni all'operatività edilizia.

FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento del presidio umano sul territorio rurale. Mantenimento, recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione ed eventuale integrazione del patrimonio edilizio esistente, se compatibile con le classi di rischio geologico definite dalla carta di sintesi, da effettuarsi con particolare attenzione all'inserimento ambientale degli edifici esistenti e di quelli eventualmente ricostruiti. In tale prospettiva assume valore di riferimento l'elab. B.2 al quale si rimanda per la definizione dei criteri orientativi della progettazione edilizia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- agricola (a)
- residenziale (r1, r3, r4)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali")
- turistico-ricettiva (t1, t2)
- servizio pubblico (s, f).

Gli edifici ancora utilizzati per attività agricole sono disciplinati dalle prescrizioni dell'articolo. 36 (AN – aree agricole normali) delle presenti Norme di Attuazione.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti i tipi di intervento di seguito elencati e le relative modalità operative specificate nelle note sotto riportate sono subordinati alle eventuali limitazioni connesse alla classe di rischio geologico, secondo quanto specificato all'art. 14 e alle Prescrizioni Particolari del presente articolo.

con intervento diretto

⁽¹⁾ Sugli edifici a destinazione **non agricola** sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio:

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

Sugli edifici a destinazione **agricola** sono ammessi gli interventi previsti all'art. 36 (AN – aree agricole normali).

con permesso convenzionato

Sugli edifici a destinazione **non agricola** sono ammessi interventi di sostituzione edilizia ⁽⁶⁾

NOTE

- (1) Tutti gli interventi edilizi devono concorrere al miglioramento complessivo dell'inserimento ambientale dell'edificio; in particolare, ristrutturazione edilizia di tipo B, ampliamento igienico-funzionale, cambio di destinazione d'uso e recupero abitativo di rustici devono obbligatoriamente contemplare, a tal fine, la rielaborazione complessiva dei caratteri formali dell'intero edificio al quale si riferiscono o almeno l'attuazione di interventi esterni (ad. es. cortine alberate), per la mitigazione degli impatti ambientali. I volumi rustici non più utilizzati per attività agricola sono interamente recuperabili ad uso abitativo permanente a condizione che la loro posizione non contrasti con le limitazioni geologiche e che presentino caratteristiche dimensionali e strutturali adeguate a tale recupero.
- (2) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- (3) Ammissibile solo in caso di documentata compromissione strutturale
- (4) Ammesso fino al 20% della Sul residenziale o ricettiva esistente, con un minimo comunque consentito di mq 30.
- (5) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di mq 60 per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di mq 25 per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (6) 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. La convenzione deve disciplinare puntualmente gli aspetti formali della ricostruzione, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva dell'intera area di intervento e conseguire elevati livelli di qualità architettonica con il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

STANDARD URBANISTICI

Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dei Titoli IV e V delle NdA, mentre, per le destinazioni ricettive di nuovo insediamento in volumi preesistenti, la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 100% della Sul.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ criteri idraulico-geologici di fattibilità

Gli interventi su edifici ricadenti nelle classi IIIb2 (in assenza di opere di riassetto), IIIb3 e IIIb4 di rischio idrogeologico sono ammissibili solo per l'adeguamento funzionale delle unità abitative o economiche esistenti, con divieto di creare nuove unità o comunque di determinare incrementi di carico antropico.

■ sostenibilità ambientale degli interventi

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

■ integrazione paesaggistica degli interventi

Per gli edifici e i relativi ambiti pertinenziali compresi in aree VQ si richiamano espressamente come vincolanti le prescrizioni particolari dell'art. 31.

■ tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

L'Elab. B.2 (sez. 2) del PRG analizza e classifica le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziando (con riferimento esemplificativo ad alcuni edifici significativi) i valori meritevoli di conservazione e riproposizione. In occasione di qualsiasi inter-

vento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'Elab. B.2) i progetti devono rilevare tali elementi di pregio e proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di eventuali trasformazioni dell'organismo edilizio. È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di instabilità statica documentata con perizia asseverata, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

■ **riconfigurazione tipologica degli edifici in contrasto con il quadro ambientale**

L'Elab. B.2 del PRG (sez. 2) evidenzia (con riferimento esemplificativo ad alcuni casi significativi) gli elementi edilizi che, per la loro discontinuità rispetto alle tipologie costruttive tradizionali (caratterizzanti il paesaggio urbano), necessitano di essere eliminati o rielaborati al fine di una auspicabile ricomposizione del quadro ambientale. Pertanto, in occasione di ristrutturazione o ampliamento di fabbricati che presentino tali aspetti critici (anche se non censiti dall'Elab. B.2) i progetti devono prevedere la riqualificazione complessiva e contestuale degli edifici mediante l'eliminazione degli elementi non coerenti al contesto, o almeno la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale, riferite in particolare alla ricomposizione formale delle facciate e delle coperture.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio, sia prescrivendo espressamente l'eliminazione di specifici elementi superfetativi o deturpanti, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che garantiscano la riconfigurazione tipologica e l'armonizzazione dei fabbricati (esistenti e in progetto) al contesto di appartenenza.

■ **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 80 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 siano proprietari di almeno 1.000 mq di terreno coltivato, con divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma, e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie e sia rispettato il Rapporto di Copertura del 10% sul lotto di edificazione.

■ **interventi edificatori soggetti a specifiche prescrizioni**

A seguito della soppressione delle aree di completamento residenziale previste dalla previgente strumentazione urbanistica in ambiti che il presente PRG riconosce come "aree libere" ai sensi dell'art. 16 delle NdA del PTC2, si definiscono sei puntuali previsioni edificatorie residue, commisurate alle effettive esigenze insediative locali e compatibili con la prescrizioni di cui all'art. 17, c. 5bis delle NdA del PTC2.

Tali interventi, individuati nella cartografia di PRG con identificativo numerico **11**, consistono nella realizzazione di sei unità abitative: quattro presso la frazione Perrero (**1**), una in Borgata Zaccaria (**2**) e una presso Frazione Boschi (**3**). L'ubicazione di ciascun edificio è indicativamente riportata sulla cartografia di PRG (le sagome planimetriche non costituiscono riferimento vincolante in merito alla esatta conformazione dei fabbricati, ma semplice indicazione del loro posizionamento all'interno dei lotti catastali).

Si dettano le seguenti prescrizioni per ciascun edificio:

- superficie coperta massima: mq 120
- altezza massima: mt 7,50;
- devono essere riproposti o correttamente reinterpretati i lineamenti compositivi dell'architettura rurale, con riguardo alla linearità volumetrica, alla tipologia edilizia sobria e ai materiali tradizionali, assumendo come riferimento progettuale le esemplificazioni dell'Elab. B.2.

Per i fabbricati ubicati in Borgata Zaccaria, indicati con identificativo numerico **4** e utilizzati da un'azienda agricola in attività, è ammessa la sostituzione edilizia, con incremento fino al 20% della superficie coperta esistente, per la realizzazione di strutture accessorie al servizio della

attività agricola. Si richiama il rispetto alle indicazioni tipologiche contenute al punto “Integrazione paesaggistica degli interventi” riportato nelle prescrizioni particolari dell’art. 31 delle NdA.

■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili, ove presenti, le disposizioni riportate all’elaborato “*Schede d’area*”, redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all’art. 14 delle presenti NdA.



AREE PER ATTIVITÀ LUDICHE E SPORTIVE DI LIVELLO AMATORIALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate alla pratica di attività ludico sportive, comprendenti il sito del campo volo per aeromodelli (SA1), e i terreni occupati dalla pista da motocross e dalle sue immediate pertinenze (SA2).

FINALITÀ DEL PRG

Regolamentazione delle attività ludico-sportive compatibilmente con la salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali dei territori interessati.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

È consentito il mantenimento delle destinazioni in atto. L'eventuale implementazione di attività competitive nell'area SA2 è subordinata all'ottemperanza delle indicazioni contenute nel paragr. 7 della Circ. P.G.R. 29 marzo 2010 n° 6/AMB, con particolare riguardo alla necessità di sottoporre il progetto alla fase di verifica della procedura di VIA, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 40/98.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Vedi Prescrizioni Particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

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

■ **SA1**

Non sono ammesse alterazioni dello stato naturale del suolo, se non per l'area strettamente necessaria al parcheggio privato, che non può comunque avere estensione superiore a 250 mq coperti in ghiaia, con divieto di ulteriori impermeabilizzazioni.

■ **SA2**

Sull'area, in coerenza con le disposizioni del previgente PRG, sono consentiti:

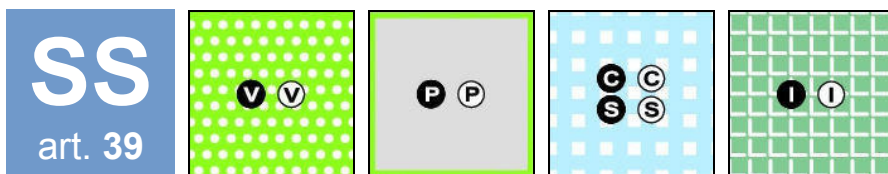
- la predisposizione di un elemento di servizio, con finalità di ricovero temporaneo, non infisso stabilmente nel terreno ma solo ancorato allo stesso, con le dimensioni massime lorde pari a 50 mq e con altezza massima alla gronda di m 3,00, realizzato con strutture e coperture metalliche smontabili;
 - la sosta temporanea di automezzi, anche con finalità di servizio per gli utenti (ad esempio: servizi igienici mobili, bar su automezzo) esclusivamente non oltre i tempi di uso dell'impianto.
- È in ogni caso vietata l'impermeabilizzazione del suolo per superficie superiore a 50 mq, calcolata ai sensi dell'art. 42 delle presenti NdA.

Gli interventi di cui sopra sono vincolati all'impegno a rinaturare il sito, alla cessazione dell'attività fuoristrada con mezzi motorizzati, ripristinando l'utilizzo agricolo dell'area.

■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi sulle singole aree si richia-

mano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato "*Schede d'area*", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti NdA.



AREE PER SERVIZI PUBBLICI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui esiste 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.

- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali"), nei limiti indicati alla sezione "prescrizioni particolari"

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; sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

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 III delle presenti norme e del Capitolo A.5 del PAN (D.M. 22 gennaio 2014).

Sono inoltre da considerarsi vincolanti, fatte salve le indicazioni cartografiche e le prescrizioni specifiche di cui ai punti seguenti, le seguenti prescrizioni particolari, definite in riferimento alle analisi e alle conclusioni del Rapporto Ambientale:

■ area V1

Gli interventi non devono alterare la conformazione morfologica del sito; è ammessa la realizzazione di un percorso pedonale e di aree attrezzate, ma con l'assoluto divieto di impiego di soluzioni tecnologiche e materiali che compromettano i valori di permeabilità del suolo. Non è consentito in nessun caso il taglio di individui arborei giunti a maturità.

■ area V3

L'intervento deve prevedere la tutela delle frange boscate esistenti lungo il margine meridionale dell'area.

■ area V4

Gli interventi devono garantire l'assoluta tutela dell'area boscata che occupa la parte centrale dell'ambito; è ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di aree attrezzate (in

raccordo con l'asse previsto dal PRGC a servizio delle aree RC5-RC6-RC7 e la sua prosecuzione lungo il sedime di Via Domenico Giuliano), ma con l'assoluto divieto di impiego di soluzioni tecnologiche e materiali che compromettano i valori di permeabilità del suolo. Non è consentito in nessun caso il taglio di individui arborei giunti a maturità. La fase di progettazione deve inoltre essere coordinata con quanto previsto per il "tracciato 2" delle previsioni viarie di PRG (cfr. art. 41 delle presenti NdA), in merito ai richiesti interventi di mitigazione dell'effetto barriera nei confronti dei flussi faunistici.

■ area V5

Gli interventi devono garantire l'assoluta tutela dell'area boscata che occupa l'intera estensione del bordo settentrionale dell'ambito; è ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di aree attrezzate (in raccordo con l'asse previsto dal PRG a servizio delle aree RC5-RC6-RC7 e la sua prosecuzione lungo il sedime di Via Domenico Giuliano), ma con l'assoluto divieto di impiego di soluzioni tecnologiche e materiali che compromettano i valori di permeabilità del suolo. Non è consentito in nessun caso il taglio di individui arborei giunti a maturità. La fase di progettazione deve inoltre essere coordinata con quanto previsto per il "tracciato 2" delle previsioni viarie di PRG (cfr. art. 41 delle presenti NdA), in merito ai richiesti interventi di mitigazione dell'effetto barriera nei confronti dei flussi faunistici.

■ area V7

Gli interventi devono garantire l'assoluta tutela delle aree boscate che insistono sull'ambito; è ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di aree attrezzate, ma con l'assoluto divieto di impiego di soluzioni tecnologiche e materiali che compromettano i valori di permeabilità del suolo. Non è consentito in nessun caso il taglio di individui arborei giunti a maturità. La fase di progettazione deve inoltre essere coordinata con quanto previsto per il "tracciato 2" delle previsioni viarie di PRG (cfr. art. 41 delle presenti NdA), in merito ai richiesti interventi di mitigazione dell'effetto barriera nei confronti dei flussi faunistici.

■ area V11

È ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di aree attrezzate, ma con l'assoluto divieto di impiego di soluzioni tecnologiche e materiali che compromettano i valori di permeabilità del suolo. Lungo il confine settentrionale dell'ambito deve essere realizzata una barriera alberata che associ alle funzioni eco connettive (cfr. allegato A al Titolo III delle NdA) anche un ruolo visivo di definizione del bordo dell'insediamento urbano.

■ area P3

Gli spazi di parcheggio devono essere realizzati utilizzando soluzioni tecnologiche e materiali che minimizzino la riduzione dei valori di impermeabilizzazione del suolo, escludendo inderogabilmente l'impiego di manti bituminosi o cementizi.

■ aree C5 / S1

L'intervento deve prevedere la tutela delle frange boscate esistenti lungo il margine settentrionale dell'area.

■ destinazione specifica

Ad eccezione delle aree V4 e V5 (per le quali è da considerarsi vincolante la destinazione a verde pubblico attrezzato), 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, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 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.

■ 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. La convenzione potrà contemplare anche l'attuazione di eventuali destinazioni commerciali (c1) purché strettamente connesse all'utilizzo pubblico delle aree.

■ **modalità attuative**

Nei casi più complessi sotto il profilo organizzativo o di riqualificazione ambientale e funzionale, il comune subordina gli interventi a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.

■ **opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, ove necessario e soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno. Si rimanda espressamente, per quanto attinente, a quanto prescritto dal titolo III delle presenti NdA

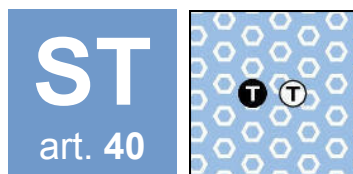
■ **connessioni ciclo-pedonali trasversali**

In occasione degli interventi attuativi sulle aree a servizio V4 e V5 deve essere realizzato un attraversamento ciclo-pedonale in direzione est-ovest, in raccordo con quello previsto sul tracciato di via Domenico Giuliano e esteso fino a servire l'area di nuova previsione C5.

Analogo collegamento (con attraversamento protetti sul tracciato di via Caudana) deve essere individuato a servizio dell'area delle scuole (C6) prolungando il tracciato viario attualmente esistente in fregio al lato occidentale dell'area che ospita gli impianti sportivi (V6).

■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato "*Schede d'area*", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti NdA.



AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TECNOLOGICI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate da strutture edilizie e impianti di interesse generale: cimitero (T1 e T2), cabina enel (T3), depuratore acque reflue (T4).

FINALITÀ DEL PRG

Conferma della localizzazione delle attrezzature esistenti con possibile adeguamento funzionale e potenziamento dei servizi esistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Conferma delle destinazioni in atto.

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti NdA

■ 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.

■ inquinamento elettromagnetico

Gli interventi di sostituzione, integrazione potenziamento delle apparecchiature 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.

■ opere di mitigazione paesaggistica

In coerenza con le necessità funzionali dei singoli impianti e con la loro localizzazione, devono essere messe in atto le misure di mascheratura e mitigazione paesaggistica necessarie alla tutela delle visuali panoramiche.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili, ove presenti, le disposizioni riportate all'elaborato "Schede d'area", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti NdA.

art. 41**SEDIMI PER VIABILITÀ PUBBLICA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale della viabilità esistente e realizzazione di quella prevista, con particolare attenzione sia alla sicurezza e scorrevolezza della circolazione veicolare e ciclopeditale, sia alla compatibilità ambientale delle infrastrutture stradali, agevolando l'acquisizione dei sedimi e l'attuazione degli interventi con l'applicazione di misure perequative.

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 III delle presenti NdA

■ mitigazione dell'effetto barriera nei confronti dei flussi faunistici

In attuazione dei criteri e degli orientamenti progettuali stabiliti dal Rapporto Ambientale, in sede di progettazione delle infrastrutture viarie devono essere indicati tipologie, numero 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 a quelle descritte nel Rapporto Ambientale del PRG e 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". La scelta degli interventi di mitigazione deve essere riferita anche alle cartografie relative alla "idoneità ambientale" riportate nel Rapporto Ambientale (o a eventuali aggiornamenti in merito reperibili sul sito web dell'ARPA Piemonte / Sistema Informativo Geografico).

Sono da considerarsi da subito inderogabili, fatte salve le indicazioni cartografiche e le prescrizioni specifiche di cui ai punti seguenti, le seguenti prescrizioni particolari, definite in riferimento alle analisi e alle conclusioni del Rapporto Ambientale:

■ tracciato 4 [collegamento tra Via Gianotti e Via Rivara]

Lungo l'intera estensione del tracciato il progetto di attuazione deve prevedere le opere di attraversamento necessarie a garantire la continuità eco-connettiva dell'area, mitigando l'effetto di cesura nei confronti delle possibilità di spostamento della fauna; eventuali abbattimenti di individui arborei che si rendessero necessari a completare l'ampliamento della sezione di carreggiata devono essere compensati con interventi di ripiantumazione da eseguirsi su ambiti di proprietà comunale, secondo specie e sesti di impianto definiti all'allegato A al Titolo III delle NdA.

■ 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 dei sedimi stradali**

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 7 e 8 delle presenti NdA) e vincolano gli attuatori degli interventi convenzionati alla dismissione gratuita dei relativi sedimi.

■ **tracciati e sezioni 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, commi 8 e 9, L.R. 56/77, può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

Le sezioni stradali di progetto sono specificate in termini dimensionali e funzionali negli schemi grafici in calce al presente articolo, con riferimento alle Vie Giuliano, Ferreri e alla nuova strada di collegamento con Vignali, evidenziate nel riquadro planimetrico; al fine di agevolare l'attuazione e migliorare la funzionalità delle sistemazioni stradali in progetto, l'Amministrazione Comunale può apportare parziali modifiche con le procedure di cui all'art. 17, commi 8 e 9, LR 56/77.

■ **viabilità interna ad ambiti ad attuazione convenzionata**

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 15,00 di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

■ **strade private**

La realizzazione di strade private e consortili è ammessa in qualsiasi area urbanistica subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- deve essere il più possibile assecondata la morfologia del suolo, limitando allo stretto indispensabile sia gli scavi e i riporti, sia eventuali opere di sostegno sottoscarpa e controripa;
- devono essere accuratamente progettate e realizzate le opere di raccolta e scolo delle acque superficiali e quelle di mitigazione dell'impatto paesaggistico;
- nelle aree agricole è vietata la pavimentazione con manti impermeabili e la larghezza delle strade deve essere limitata a quanto strettamente indispensabile per il transito dei mezzi agricoli, a prescindere dai disposti dell'art. 57 del REC, che devono intendersi applicabili esclusivamente alle strade a servizio degli insediamenti urbani;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un impegno, da parte dell'attuatore, a consentire la fruizione pubblica della strada come percorso pedonale e cicloturistico, garantendo altresì l'accessibilità ai mezzi motorizzati autorizzati dal Comune.

■ **percorso trekking**

Le tavole di PRG individuano un anello, in parte esistente e in parte da realizzare attraverso i recupero e la ricucitura di viabilità rurali esistenti, che costituisca un circuito trekking che copre tutto il territorio comunale; fatte salve le specifiche esigenze di conduzione manutenzione dei fondi interessati, gli interventi su tale tracciato devono rispettare le seguenti specifiche:

- è inderogabilmente vietato il ricorso a superfici impermeabili (manti bituminosi o cementizi) o semipermeabili (autobloccanti);
- la sezione di carreggiata deve essere sufficiente a garantire il passaggio dei mezzi necessari alla manutenzione della viabilità e dei fondi agricoli interessati;
- lungo tutto il percorso deve essere predisposta opportuna segnaletica verticale;
- sulla base di specifici accordi con i proprietari dei fondi agricoli, è possibile realizzare lungo il tracciato punti di sosta o piazzole attrezzate, a patto che questi interventi non comportino operazioni di disboscio e prevedano unicamente la posa di manufatti (panchine, tavoli, etc.) completamente amovibili.

■ manutenzione e valorizzazione di sentieri e strade bianche

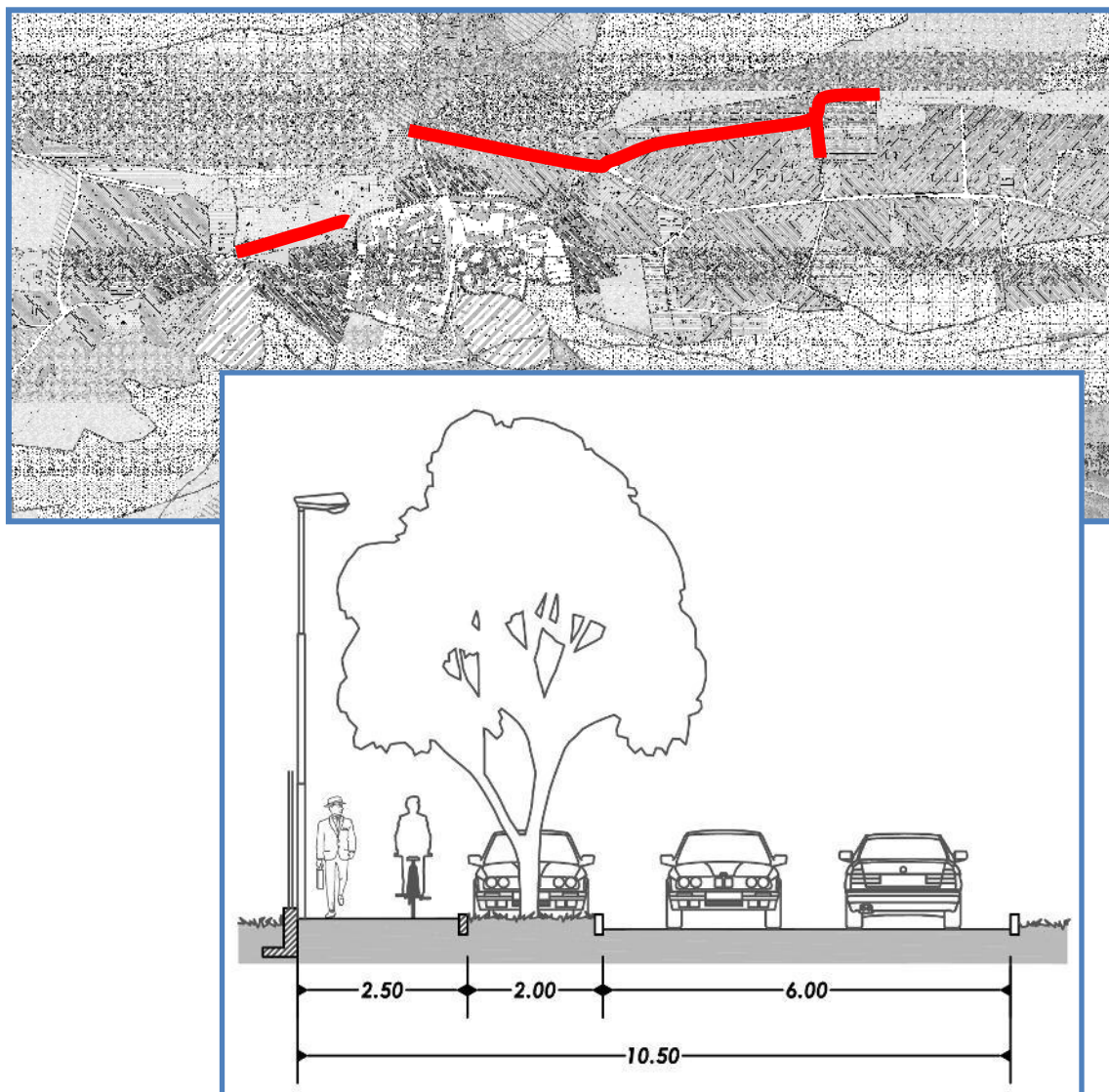
Tutti i sentieri e le strade bianche esistenti sul territorio comunale assumono il ruolo di sistema viario ciclo-pedonale da recuperare, ripristinare e attrezzare senza alterare la permeabilità del fondo, in funzione di presidio territoriale, di difesa del suolo e di fruizione turistico-culturale.

Ancorché non individuati cartograficamente dal PRG, sentieri e strade bianche sono riconosciuti come sedimi viari di uso pubblico e in quanto tali possono essere attrezzati e utilizzati come percorsi turistici di pubblica fruizione (pedonali, ciclabili, ippici), sulla base di progetti approvati dal Comune.

Gli interventi di manutenzione e sistemazione di sentieri e mulattiere (anche comportanti la realizzazione di manufatti (ad es. muretti in pietra a secco, palificate e staccionate in legno, elementi segnaletici) possono anche essere eseguiti come opere di urbanizzazione nell'ambito di ristrutturazioni e recuperi abitativi del patrimonio edilizio extraurbano.

■ gestione delle acque meteoriche

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di idoneo e funzionale sistema per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Per la pavimentazione dei marciapiedi è prescritto l'impiego di elementi posati a giunto aperto su fondo drenante.



TITOLO III

NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

art. 42

INVARIANZA IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

1

L'**invarianza idraulica** degli interventi di trasformazione territoriale costituisce obiettivo tendenziale prioritario del PRG, da conseguirsi sia attraverso il **controllo dell'impermeabilizzazione** dei suoli, sia attraverso la **compensazione della stessa** con la realizzazione di adeguati volumi di invaso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

2

Ad eccezione dei casi espressamente previsti all'ultimo comma del presente articolo, le superfici inedificate che necessitano di essere pavimentate o comunque destinate a perdere la copertura vegetale, devono essere prevalentemente ricoperte con **materiali permeabili** alle acque meteoriche, scelti con riguardo sia alle prestazioni funzionali richieste, sia al **coefficiente di impermeabilizzazione (α)**, da quantificare in base alla seguente **scala parametrica**:

– prato in piena terra	0,0
– ghiaia, sabbia o altro materiale sciolto	0,1
– grigliato in plastica riempito di terreno vegetale (prato armato)	0,2
– alveolare in cls riempito di terreno vegetale (autobloccante inerbito)	0,4
– elementi in cls o pietra posati a secco su fondo drenante	0,7
– superfici coperte, pavimentazioni continue o a giunti sigillati	1,0

3

Ad eccezione dei casi espressamente previsti all'ultimo comma del presente articolo, **l'invarianza idraulica deve essere dimostrata per ogni attività edilizia, anche libera**, che comporti realizzazione di superficie coperta o riduzione di permeabilità del suolo.

4

La riduzione di permeabilità del suolo è determinata dall'incremento della **superficie impermeabile equivalente (Sie)**, calcolata moltiplicando tutte le aree oggetto di trasformazione per il rispettivo coefficiente di impermeabilizzazione (α). Il coefficiente applicabile alle tipologie di sistemazione del suolo non esplicitamente contemplate nella scala parametrica del comma 2 deve essere stimato in via analogica, sulla base di adeguata dimostrazione tecnica.

5

L'eventuale **incremento della superficie impermeabile** equivalente deve essere compensato dalla **realizzazione di invasi**, come definiti al seguente comma 6, di capacità pari a 15 litri per ogni mq di Sie incrementale, calcolata ai sensi del precedente comma 4.

6

Ai fini del precedente comma 5 **si definisce "invaso"** qualsiasi **bacino o serbatoio** destinato a recepire e trattenere o drenare nel suolo le acque meteoriche (fermi restando gli obblighi di depurazione delle acque di prima pioggia) provenienti da superfici variamente impermeabilizzate. Agli **alberi di alto fusto** di altezza superiore a m 4 è attribuita convenzionalmente una capacità

di invaso variabile da 15 (per le essenze a foglia caduca) a 30 litri (per le essenze sempreverdi) cadauno.

7

Le disposizioni del presente articolo, fatta salva la necessità di ricercare comunque soluzioni progettuali e attuative coerenti con la finalità generale di limitare l'impermeabilizzazione del suolo, **non si applicano**:

- alla viabilità veicolare pubblica e di uso pubblico,
- all'interno di particelle catastali di superficie inferiore a 1.000 mq nelle quali la Sie risulti già superiore a 600 mq alla data di adozione del presente PRG,
- agli incrementi di Sie inferiori a 50 mq realizzati "una tantum" dopo la data di adozione del presente PRG.

art. 43

RISPARMIO IDRICO

1

In occasione di interventi di **nuova costruzione** o sostituzione edilizia a destinazione **residenziale, terziaria, commerciale** o assimilabile, per Volumi **superiori a 1.000 mc**, in aree urbane non classificate come zone A (ex art. 2 D.M. 1444/68), devono essere adottate soluzioni tecniche per la tutela e il risparmio della risorsa idrica; in particolare, e in coerenza con quanto indicato all'articolo 42 del PTA, devono essere **recuperate le acque meteoriche** non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile, anche utilizzando a tal fine gli invasi di cui al precedente articolo e predisponendo reti duali per l'approvvigionamento e l'utilizzo differenziato della risorsa idrica.

2

Con la realizzazione di Sul a destinazione produttiva maggiori di 1.000 mq, per l'insediamento di nuove unità produttive o l'ampliamento di quelle esistenti, devono essere predisposti idonei impianti per la gestione delle acque meteoriche; in particolare:

- sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia per le quali la normativa prevede la depurazione;
- 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, anche utilizzando a tal fine gli invasi di cui al precedente articolo e predisponendo reti duali per l'approvvigionamento e l'utilizzo differenziato della risorsa idrica.

art. 44**EFFICIENZA ENERGETICA**

1

Tutti gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'installazione di impianti per l'auto produzione di energia elettrica e termica, in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico dell'edificio. In particolare si fa riferimento alle indicazioni del Programma Energetico Provinciale in merito all'utilizzo di pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione, interventi di edilizia bioclimatica.

2

Nel caso di interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione a destinazione residenziale gli edifici devono raggiungere come obiettivo minimo la classe di efficienza energetica B del D.M. 26.06.2009.

3

Al fine di incentivare la riqualificazione energetica degli edifici esistenti il Comune può dotarsi di specifico Regolamento, anche al fine di prevedere e graduare eventuali coefficienti riduttivi dei contributi di costruzione o margini di incremento dimensionale delle consistenze fabbricative.

4

I progetti esecutivi degli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ampliamento, all'esterno delle aree CS e NR, devono essere integrati da una relazione che analizzi il sistema della reciprocità e delle ombre portate (anche con l'immediato intorno edificato), al fine di garantire agli edifici nelle posizioni meno vantaggiose (esposizione a nord e/o minori altezze) condizioni accettabili di soleggiamento invernale. La relazione deve altresì verificare che i dispositivi di captazione di energia solare (in progetto o già esistenti) non risultino ombreggiati dalle costruzioni in progetto per periodi della giornata non superiori ad 1/3 del tempo di soleggiamento stagionale.

5

Nelle zone residenziali, sia su edifici esistenti che su fabbricati di nuova costruzione, l'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici deve essere integrata nel manto di copertura stesso; è ammessa l'installazione a terra unicamente nelle aree che non risultino comprese in ambiti agricoli di pregio o soggetti a particolari vincoli di tutela paesaggistica e/o ambientale. Sui tetti a falda non è ammessa in nessun caso la collocazione di serbatoi di accumulo al di sopra del manto di copertura.

6

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";

art. 45**CONTENIMENTO DELL'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 tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, con l'obiettivo 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 degli interventi deve essere orientata a:

- a) utilizzo di corpi illuminati 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 zone interessate da illuminazione diretta;

3

Ai fini della massimizzazione del risparmio energetico i punti luce esterni devono essere preferibilmente dotati di tecnologia LED o lampade al sodio ad alta pressione, soluzioni che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa. L'utilizzo di corpi illuminanti differenti è consentito esclusivamente nei casi in cui siano dimostrate specifiche necessità di illuminazione di edifici o manufatti, in ordine al loro eventuale ruolo di elementi di pregio architettonico o di rilievo urbano e/o paesaggistico.

4

Il rispetto di quanto previsto al precedente comma 3 è da considerarsi inderogabile per quanto concerne tutti i tracciati di illuminazione pubblica, anche nel caso essi siano ricadenti su aree per le quali, a seguito dell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia prevista la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

art. 46**CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

1

Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal D.P.C.M. 05.12.97; analogamente deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04; il conseguimento di detti requisiti deve essere attestato in sede di collaudo.

2

La realizzazione di barriere vegetali con funzioni di schermatura per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 48 e all'allegato A al Titolo III delle presenti N.d.A.

3

Si richiamano integralmente le prescrizioni del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

art. 47**LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE ISOLE ECOLOGICHE****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 specificare:

- numero, dimensione e collocazione delle isole ecologiche;
- 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;
- materiali di pavimentazione, elementi di mascheratura (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, etc.) e arredo urbano pertinente.

2

Per quanto concerne i criteri localizzativi e tipologici delle aree, facendo riferimento al "Progetto di Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione 2015-2020" adottato con DGR n.22-1544 del 8 giugno 2015 e a quanto stabilito dalla D.G.R. n.32-13426 del 1 marzo 2010 "Criteri tecnici in materia di gestione dei rifiuti urbani", devono essere rispettati i seguenti parametri:

- 1) aree private: i contenitori adibiti ai servizi di raccolta domiciliare internalizzata devono essere posizionati nelle aree pertinenziali delle proprietà private, esterne ai fabbricati, su superfici possibilmente piane ed appositamente delimitate con segnaletica orizzontale, dotate di pavimentazione per favorire le operazioni di pulizia ed agevolare la movimentazione dei contenuti stessi; i contenitori non devono comunque essere posti a ridosso di muri perimetrali di edifici sui quali si aprono, a livello di piano terra e/o piano rialzato, ingressi, porte, finestre, balconi di civili abitazioni e/o di attività produttive, ed inoltre non devono inoltre costituire ostacolo o intralcio al passaggio nell'area pertinenziale interessata, o in altre aree private adiacenti ad al normale accesso al suolo pubblico. Nei casi in cui, sulla base di verifiche e valutazioni fatte caso per caso, non risulti possibile 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 dedicati; nella documentazione progettuale relativa sia alla costruzione di nuovi edifici, sia ad opere di ristrutturazione sostanziale di edifici esistenti, devono essere previste, nelle rispettive aree di pertinenza esterne ai fabbricati stessi, delle apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti.
- 2) aree pubbliche (o aree private comunque soggette ad uso pubblico): i contenitori, adibiti ai servizi di raccolta domiciliare esternalizzata e di raccolta stradale, devono essere muniti di adeguata segnaletica stradale catarifrangente e 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, 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 medesimi contenitori e la pulizia della superficie interessata. I contenitori non possono comunque essere posizionati a ridosso dei muri perimetrali degli edifici sui quali si aprono ingressi, porte, finestre e balconi, e non devono costituire pericolo e/o intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

È possibile prevedere l'installazione di contenitori interrati e/o seminterrati, o "prescontainer"

per la raccolta domiciliare esternalizzata:

- nei centri storici e/o nei quartieri comunali caratterizzati da una densità abitativa medioalta, da una concentrazione di immobili adibiti a civile abitazione e/o esercizi commerciali/settore terziario con annesse aree pertinenziali aventi superfici disponibili;
- molto esigue o con un accesso particolarmente difficoltoso;
- nei comuni a forte vocazione turistica con elevata presenza di seconde case;
- nei comuni collinari con morfologia del territorio particolarmente disagiata;
- nei comuni montani.

3

È possibile inoltre 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 l'insediamento di attività commerciali con superfici di vendita superiori a 900 mq, il rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi 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 agli imballaggi (cartone, alluminio e plastiche).

art. 48**QUINTE VEGETALI DI MITIGAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E ARREDO****1**

Oltre a quelle espressamente indicate dalla cartografia di Piano, l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica e/o ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale, di integrazione paesaggistica e/o di contenimento delle forme di inquinamento acustico e atmosferico.

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;
- 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

In tutti i casi di piantumazione, e con particolare riferimento agli interventi su aree pubbliche (parcheggi, viali alberati, etc.) alla base degli alberi deve essere evitato l'utilizzo di materiali che comportino l'impermeabilizzazione del terreno; questo spazio permeabile di salvaguardia non può in nessun caso avere una superficie minore a quella definita da una corona circolare con profondità di cm 50 calcolata con riferimento alla circonferenza del fusto in età matura.

4

L'allegato A alle presenti Norme specifica le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per i diversi interventi, con riferimento ai seguenti ambiti operativi:

- rimboschimenti e interventi di rinaturazione [B];
- realizzazione di siepi e filari [S];
- arboricoltura da legno [A];
- forestazione urbana per la fissazione della CO₂ [U];
- contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico [iac];
- contenimento dei fenomeni di inquinamento atmosferico [iat];
- forestazione in ambiti ripariali [iar];
- consolidamento dei corridoi ecologici [cce].

Essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'attività di piantumazione.

art. 49**CONSOLIDAMENTO, RICOSTRUZIONE E POTENZIAMENTO
DEI CORRIDOI ECOLOGICI E DEI VALORI ECOTONALI****1**

La realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Gianotti e Via Rivara (cfr. articolo 41 – tracciato 4) deve prevedere il contestuale raccordo dei segmenti residui di filari alberati e delle siepi caratterizzanti un tempo il mosaico agrario. Sulla scorta di quanto specificato dal Piano Faunistico-venatorio Regionale (capitolo 15 – “indicazioni tecniche per la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale a fini faunistici”) per il potenziamento dei valori ecotonali del territorio, gli elaborati di progetto della viabilità devono prevedere:

- la realizzazione di siepi (o di impianti “a gruppo”) di lunghezza compresa tra un minimo di 100 e un massimo di 200 metri;
- la piantumazione, ad intervallare le formazioni di cui al punto precedente, di esemplari arborei scelti tra specie autoctone, secondo le specifiche di cui all’Allegato A del Titolo III.

2

All'interno delle aree urbanistiche ubicate lungo i margini urbani, nelle quali sono consentite nuove costruzioni, si individua come “fascia ecotonale” la striscia di terreno larga 10 m, adiacente al confine con il territorio agricolo; entro tale fascia il rapporto di copertura non può superare il 20% e le aree mantenute a verde in piena terra devono essere pari ad almeno 2/3 della superficie libera. Lungo le recinzioni prospicienti i terreni agricoli, è prescritta la realizzazione di siepi secondo le specifiche dettate per le finalità “ce” nell’Allegato A del Titolo III.

La cartografia di PRGC riporta inoltre la localizzazione delle “fasce alberate di rafforzamento ecotonale in progetto” la cui realizzazione (sempre con riferimento alla finalità “ce” all’allegato A al presente Titolo) deve essere contestuale all’attuazione delle aree afferenti e nel rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle N.d.A. per i singoli ambiti.

3

Gli interventi di piantumazione di cui agli articoli 31 (“Aree verdi di qualificazione paesaggistica” - VQ) e 32 (“Aree di rimboschimento” - VR), così come quelli previsti per le aree PR4, RC1, RC2, RC5, RC6, RC7, RC9 e RC13 (a rafforzamento delle fasce ecotonali di cui al punto precedente), devono essere condotti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale (area 33), dalla L.R. 4/2009 e dal Regolamento Regionale R/8 del 20 settembre 2011. Successivamente all’impianto devono essere assicurati, precisandoli in apposita convenzione, i necessari interventi di manutenzione, irrigazione e controllo delle specie infestanti per una durata minima di anni 20.

4

Nelle aree di elevata vulnerabilità ambientale, ricomprese in classe III nella Tav. A.0.2, in occasione di interventi edificatori, anche a fini agricoli, comportanti la realizzazione di superfici coperte maggiori di 200, devono essere individuate aree sulle quali ritardare l’aratura dei residui delle colture cerealicole, mantenendo in loco le stoppie fino all’inverno successivo, in modo da consentire la germinazione delle cariossidi e la crescita di vegetazione spontanea e fornire una fonte trofica per la stagione fredda. Tali aree devono avere estensione pari ad almeno 1/4 della superficie coperta in progetto ed essere contornate da siepi per metà del loro perimetro.

5

Gli interventi di cui al presente articolo devono fare riferimento, per quanto concerne le specie arboree e arbustive da piantumare, all'allegato A delle presenti norme.

6

Qualora i lotti edificabili siano interessati da segmenti del reticolo idrografico, le recinzioni degli ambiti pertinenziali devono rispettare inderogabilmente la distanza di metri 4,00 dalla sponda del corso d'acqua, ed essere realizzate secondo le seguenti specifiche:

- eventuale cordolo di altezza non superiore a cm 10, sormontato da rete metallica, per una altezza massima complessiva di metri 1,50;
- internamente o esternamente alla rete metallica deve essere realizzata una siepe lineare, eventualmente intervallata da esemplari arborei, secondo le specifiche dettate per le finalità "ce" nell'Allegato A del Titolo III.

Le aree comprese tra la recinzione e il corso d'acqua devono essere inoltre mantenute (o ripristinate a cura del proprietario a seguito delle fasi di cantiere) a prato e completamente sgombre da superfici impermeabili."

art. 50**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, numero 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”.

La scelta degli interventi di mitigazione deve essere riferita anche alle cartografie relative alla “idoneità ambientale” riportate al paragrafo 1.3 del Rapporto Ambientale (o a eventuali aggiornamenti in merito reperibili sul sito web dell'ARPA Piemonte / Sistema Informativo Geografico).

art. 51**GESTIONE DEL RISCHIO DI INCIDENTE INDUSTRIALE**

[ai sensi della DGR n.17-377 del 27/8/2010 e della Variante Seveso al PTC di Torino approvata con DCR n.23-4501 del 12/10/2010]

1

Le prescrizioni dei commi seguenti fanno riferimento all'elaborato cartografico di PRGC "A.3.2 – Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive", che deve essere aggiornato con cadenza minima biennale.

Qualora sia autorizzato l'insediamento o la modifica di stabilimenti:

- soggetti all'applicazione degli artt. 6 e 8 ovvero degli artt. 6, 7 e 8 del D.Lgs 334/99 e s.m.i.;
- classificabili come "sottosoglia Seveso";

l'aggiornamento dell'elaborato citato deve essere contestuale al rilascio dei titoli abilitativi, secondo le opportune procedure di modifica o variante della strumentazione urbanistica.

2

Nelle zone classificate come "ad altissima vulnerabilità ambientale" sull'elaborato A.3.2 di PRGC è vietato l'insediamento di nuove attività soggette all'applicazione degli artt. 6 e 8 ovvero degli artt. 6, 7 e 8 del D.Lgs 334/99 e s.m.i.

Analogo divieto è esteso anche agli interventi di ristrutturazione e ampliamento che costituiscono potenziale aggravio del preesistente livello di rischio (ai sensi dell'articolo 10 del citato D.Lgs).

3

L'insediamento di nuove attività produttive soggette all'applicazione degli artt. 6 e 8 ovvero degli artt. 6, 7 e 8 del D.Lgs 334/99 e s.m.i. è consentita unicamente sulle porzioni di territorio comunale classificate come "a rilevante vulnerabilità ambientale" o "a ridotta vulnerabilità ambientale", secondo le risultanze della tavola A.3.2 di PRGC.

In ogni caso l'insediamento delle attività è soggetto a puntuale verifica di compatibilità ambientale e territoriale, secondo quanto specificato ai commi 7 e 8 del presente articolo.

4

Nel caso in cui le verifiche di cui al comma precedente evidenzino criticità ambientali o territoriali, l'analisi deve essere estesa al sistema delle infrastrutture di trasporto.

In ogni caso la fase progettuale deve inderogabilmente prevedere soluzioni di accessibilità all'area produttiva che consentano di usufruire di accessi alternativi specificamente dedicati alla gestione delle emergenze.

Se l'attuazione dell'area comporta la realizzazione di tracciati viari ex-novo, le soluzioni progettuali devono garantire l'alleggerimento dei flussi veicolari nei confronti delle aree più densamente urbanizzate, individuando collegamenti alla rete viaria principale che non prevedano il transito attraverso gli abitati.

5

L'insediamento di attività produttive soggette all'applicazione degli artt. 6 e 8 ovvero degli artt. 6, 7 e 8 del D.Lgs 334/99 e s.m.i., o classificabili come "Sottosoglia Seveso" ai sensi dello stesso

Decreto, quando consentito ai sensi dei commi 2 e 3 del presente articolo, deve in ogni caso rispettare le seguenti distanze dagli elementi territoriali vulnerabili (così come riportati sulla tavola A.3.2 di PRGC):

- elementi vulnerabili di categoria A: 200 metri;
- elementi vulnerabili di categoria B: 200 metri;
- elementi vulnerabili di categoria C: 100 metri;

Nel caso in cui l'attività produttiva sia classificata a pericolo tossico la distanza di rispetto non può in nessun caso essere inferiore a 300 metri da qualsiasi elemento vulnerabile classificato nell'ambito delle categorie A, B e C.

6

I parametri dimensionali di cui al comma precedente sono da considerarsi vincolanti anche per quanto concerne l'insediamento di attività residenziali e di strutture di servizio riconducibili alle categorie territoriali citate, che non possono essere localizzate a distanze inferiori da quelle indicate rispetto a eventuali insediamenti produttivi esistenti.

7

insediamento di stabilimenti produttivi Seveso o sottosoglia Seveso in zona a rilevante vulnerabilità ambientale

Il proponente che chiede di insediare un nuovo stabilimento o di effettuare interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di stabilimenti esistenti, deve predisporre una relazione tecnica che specifichi e documenti:

- La categoria di pericolo attribuita allo stabilimento, in conseguenza della presenza delle sostanze pericolose (cfr. capitolo 8 delle Linee guida provinciali – DGR n. 17-377 del 28/7/2010) prevista in relazione alle necessità operative dell'azienda; per ognuna delle sostanze devono essere evidenziate le tipologie di effetti per l'uomo, per l'ambiente e l'estensione attesa, anche con riferimento agli effetti differiti;
- La localizzazione esterna alle porzioni di territorio classificate come ad "altissima vulnerabilità ambientale" dell'area di intervento, sulla base delle analisi territoriali vigenti (cfr. elaborato A.3.2 di PRGC – aggiornamento vigente);
- La verifica delle correlazioni tra le categorie di pericolo e i fattori ambientali vulnerabili che caratterizzano l'area in oggetto, secondo quanto specificato al capitolo 8.2.2 delle Linee guida provinciali, accertando l'assenza delle situazioni di incompatibilità di cui all'art. 15.2 della Variante Seveso al PTC di Torino;
- Specificazione, con riferimento alla tabella 4 delle Linee guida provinciali, delle opportune misure finalizzate al rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale.

8

insediamento di stabilimenti produttivi Seveso o sottosoglia Seveso in zona a ridotta vulnerabilità ambientale

Il proponente che chiede di insediare un nuovo stabilimento o di effettuare interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di stabilimenti esistenti, deve predisporre una relazione tecnica che specifichi e documenti:

- La categoria di pericolo attribuita allo stabilimento, in conseguenza della presenza delle sostanze pericolose (cfr. capitolo 8 delle Linee guida provinciali – DGR n. 17-377 del 28/7/2010) prevista in relazione alle necessità operative dell'azienda; per ognuna delle sostanze devono essere evidenziate le tipologie di effetti per l'uomo, per l'ambiente e l'estensione attesa, anche con riferimento agli effetti differiti;
- La localizzazione esterna alle porzioni di territorio classificate come ad "altissima vulnerabilità ambientale" e a "rilevante vulnerabilità ambientale" dell'area di intervento, sulla base delle analisi territoriali vigenti (cfr. elaborato A.3.2 di PRGC – aggiornamento vigente);
- Specificazione, con riferimento alla tabella 4 delle Linee guida provinciali, delle opportune misure finalizzate al rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale.

9

La localizzazione di nuovi stabilimenti deve privilegiare, fatta salva la compatibilità ambientale dell'intervento così come definita ai commi precedenti, l'utilizzo delle aree produttive PR sulle quali già insistono edifici di tipo industriale non più in uso.

art. 52**MONITORAGGIO ATTUATIVO DEL PRG**

1

Il Comune istituisce un Servizio Tecnico che, a partire dalla data di approvazione del PRG, redige con cadenza annuale una relazione di verifica sullo stato attuativo del PRG medesimo, con riferimento agli indicatori definiti nel “Quadro di monitoraggio dell’attuazione del Piano” (cfr. elaborato A.0.3 di PRGC).

La relazione di verifica è portata a conoscenza del Consiglio Comunale e pubblicata permanentemente sul sito informatico del Comune.

2

Tutti gli indicatori di monitoraggio devono essere applicati all'intero territorio comunale; i risultati devono essere resi pubblici attraverso il sito web dell'Amministrazione comunale e trasmessi annualmente, tramite posta elettronica e con documenti in formato .pdf, alla Direzione Ambiente - Governo e Tutela del Territorio - Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate.

Allegato A

**SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CLASSIFICATE
PER TIPOLOGIA DI IMPIEGO E CLASSI DI MATURITÀ**

SCHEMI DI IMPIANTO

Legenda

rr	specie utilizzabili per interventi di rimboschimento e rinaturalizzazione	sf	specie utilizzabili per la realizzazione di siepi e filari
al	specie utilizzabili per interventi di arboricoltura da legno	fu	specie utilizzabili per interventi di forestazione urbana
ir	specie utilizzabili per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico	ia	specie utilizzabili per il contenimento dei fenomeni di inquinamento atmosferico
fr	specie particolarmente adatte per interventi in ambiti ripariali	ce	specie utilizzabili per interventi di consolidamento dei corridoi ecologici

Tabella A / specie ARBOREE AUTOCTONE

nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Larix decidua	Larice europeo	●							
Picea abies	Abete rosso	●			●				
Pinus sylvestris	Pino silvestre	●							
Pinus uncinata	Pino uncinato	●			●				
Acer campestre	Acero campestre	●	●	●	●	●		●	●
Acer opulifolium	Acero opalo	●	●		●				
Acer platanoides	Acero riccio	●	●		●				
Alnus glutinosa	Ontano nero	●	●	●		●	●	●	
Alnus incana	Ontano bianco	●	●	●			●	●	
Betula pendula	Betulla	●	●	●	●				
Betula pubescens	Betulla pubescente	●							
Carpinus betulus	Carpino bianco	●	●	●	●	●		●	●
Castanea sativa	Castagno	●	●						
Celtis australis	Bagolaro	●	●	●	●	●		●	
Corylus avellana	Nocciolo	●	●	●					
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	●	●	●			●		
Ilex aquifolium	Agrifoglio	●							
Laburnum anagyroides	Maggiociondolo	●		●					
Malus sylvestris	Melo selvatico	●	●	●	●				
Nespilus germanica	Nespolo	●		●	●				
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	●	●	●	●				
Populus alba	Pioppo bianco	●	●	●			●		
Populus nigra	Pioppo nero	●		●	●		●		
Populus tremula	Pioppo tremulo	●					●		
Prunus avium	Ciliegio selvatico	●	●	●		●	●		
Prunus padus	Ciliegio a grappoli	●		●					
Pyrus pyraeaster	Pero selvatico	●	●	●					
Quercus cerris	Cerro	●	●	●		●		●	
Quercus petraea	Rovere	●	●	●		●		●	
Quercus pubescens	Roverella	●	●	●		●		●	
Quercus robur	Farnia	●	●	●		●		●	
Salix alba	Salice bianco	●		●	●		●	●	
Salix caprea	Salicone	●					●		
Sorbus aria	Farinaccio	●		●	●				
Sorbus domestica	Sorbo domestico	●	●	●					
Sorbus torminalis	Ciavardello	●	●	●					
Tilia cordata	Tiglio selvatico	●	●	●	●		●	●	●
Tilia platyphyllos	Tiglio a grandi foglie	●			●			●	●
Ulmus minor	Olmo campestre	●	●	●			●	●	●

Tabella B / specie ARBOREE ESOTICHE O NATURALIZZATE

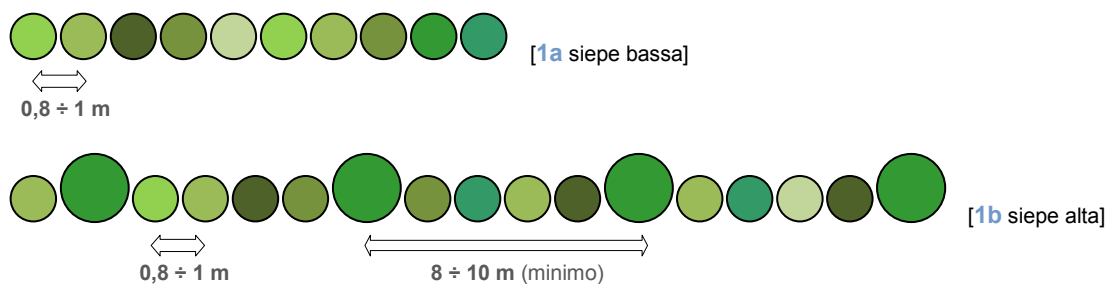
nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Pseudotsuga manziesii	Douglasia				●				
Pinus strobus	Pino strobo				●				
Alnus cordata	Ontano napoletano				●				
Juglans regia	Noce europeo				●				
Juglans nigra	Noce americano				●				
Liriodendron tulipifera	Albero dei tulipani				●				
Morus alba	Gelso bianco				●				
Morus nigra	Gelso nero				●				
Platanus hybrida	Platano				●				
Populus spp.	Cloni di pioppo				●				

Tabella C / specie ARBUSTIVE

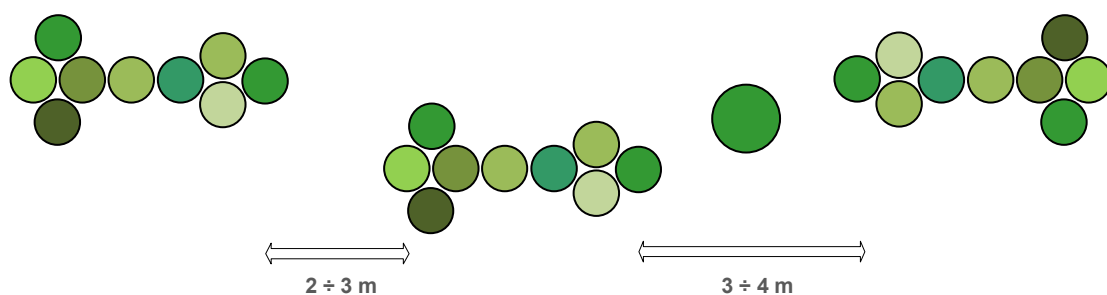
nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Crataegus monogyna	Biancospino comune	●		●	●	●	●		
Crataegus oxyacantha	Biancospino	●		●		●	●		
Euonimus europeans	Fusaggine	●		●	●	●	●	●	●
Viburnum opulus	Palla di neve	●	●	●	●	●			●
Cornus mas	Corniolo	●		●	●	●		●	
Ligustrum vulgare	Ligustro	●		●	●	●	●	●	
Corylus avellana	Nocciolo	●		●			●	●	●
Acer campestre	Acero campestre			●	●	●			
Cornus sanguinea	Sanguinella	●		●		●	●	●	
Salix alba	Salice bianco		●		●			●	
Salix caprea	Salicone	●					●		
Viburnum lantana	Lantana				●		●	●	●
Cytisus scoparius	Ginestra dei carbonai	●							
Prunus Spinosa	Prugnolo	●		●			●		
Rhamnus cathartica	Spino Cervino			●					
Rosa canina	Rosa canina			●					

N.B.: La diversità dei colori utilizzati negli schemi seguenti si riferisce alla necessità di differenziare le specie nella realizzazione degli impianti.

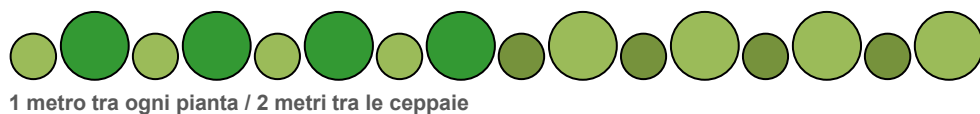
Schema di impianto 1 / FILARE CON FINALITÀ NATURALISTICA, FAUNISTICA E PERIMETRALE



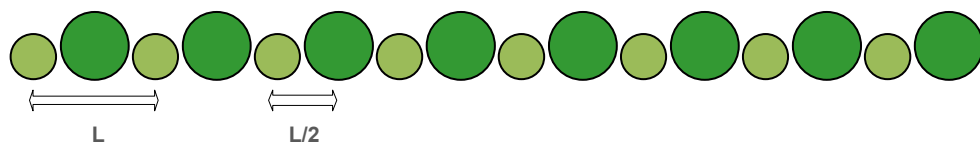
Schema di impianto 2 / GRUPPI CON FINALITÀ NATURALISTICA E FAUNISTICA



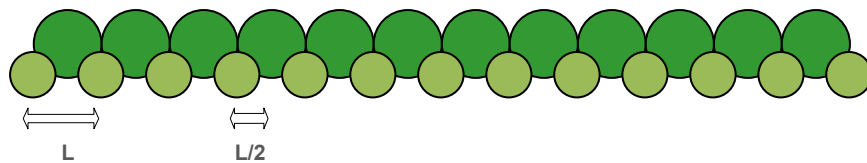
Schema di impianto 3 / FILARE CON FINALITÀ ENERGETICA, PRODUZIONE LEGNAME



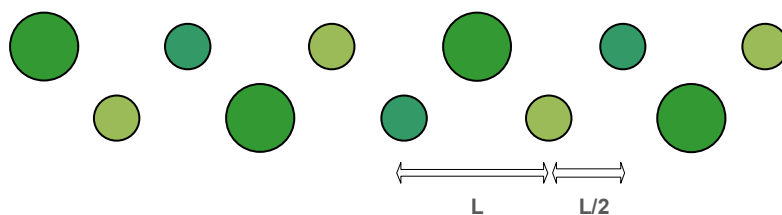
Schema di impianto 4 / FILARE CON FINALITÀ DI SCHERMO VISIVO E ANTI-INQUINAMENTO



Schema di impianto 5 / FILARE CON FINALITÀ DI SCHERMO VISIVO E ANTI-RUMORE



Schema di impianto 6 / FILARE CON FINALITÀ ANTI-RUMORE E ANTI-INQUINAMENTO



TITOLO IV

DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

nota:

Nel presente Titolo IV sono riportate le disposizioni normative relative alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa .

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*
- *Tav. C “Zone di insediamento commerciale” . scala 1:2.000*

Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali” di cui all’art. 8, c. 3°, D.lgs.114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell’Amministrazione Comunale.

art. 53

RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI

1

La disciplina regionale del commercio al dettaglio in sede fissa si fonda sulla L.R. 28 del 12 novembre 1999, 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, n.59-10831 del 24.03.06, **n.191-43016 del 20.11.11**, 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 insediativa 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 al comma 1° del presente articolo e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.



art. 54

STRALCIATO IN SEDE DI PROGETTO DEFINITIVO

art. 55

ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1

Con riferimento alle definizioni di cui agli articoli 13 e 14 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11 ed a quanto stabilito dai “Criteri Commerciali” approvati dal Comune (ai quali si rimanda), si riconoscono sul territorio comunale i seguenti ambiti di insediamento commerciale (cfr. Tavola C – “Zone di insediamento commerciale” in scala 1:2.000):

Tipo	Descrizione	Comune di Barbania
A.1	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.	Coincide con gli isolati di antica formazione del Capoluogo
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Non riconosciuto cartograficamente. (E' però ammesso l'eventuale futuro autoriconoscimento).

2

Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel Comune di Barbania non sono individuate Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1).. 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.191-43016 del 20.11.11, nelle aree per le quali il PRG 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. (riportata anche nei “Criteri Commerciali”), sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità di residenti).

art. 56**COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO**

1

Nella Tabella regionale della Compatibilità territoriale dello sviluppo (TAB.6, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11, di riferimento per i Comuni Minori della rete secondaria non appartenenti ad alcuna Area di programmazione commerciale), integrata nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune (ai quali si rimanda), è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nelle Zone di insediamento commerciale individuate.

2

Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale individuate, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (c1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

3

Gli esercizi con superficie di vendita superiore al vicinato sono consentiti esclusivamente nelle Zone di insediamento commerciale, secondo le compatibilità indicate nella Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. TAB.6, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11, integrata nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (c1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

4

L'eventuale riconoscimento di Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.11, potrà consentire l'insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato, sempre secondo le disposizioni della Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. TAB.6, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11, integrata nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (c1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

art. 57

ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

1

La destinazione d'uso commerciale (cfr. art.6 "Destinazioni d'uso") è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- commercio al dettaglio (c1): destinazione da attribuirsi nell'ambito delle Zone di insediamento commerciale senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili (tab.6, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11); nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione di esercizi di vicinato.

Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/77, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale al dettaglio i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

- commercio all'ingrosso (c2): destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

art. 58

ABILITAZIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1

Le nuove aperture, il trasferimento di sede, le variazioni della superficie di vendita e/o del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11, dalle compatibilità definite all'art.57 delle presenti Norme, dalle destinazioni d'uso e dalle prescrizioni urbanistico-edilizie previste dal PRG.

2

Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'art.28 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11.

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 dallo Strumento Urbanistico Generale e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi.

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 relativi al settore del commercio al dettaglio in sede fissa.

art. 59

FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD A SERVIZI

1

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard a servizi di cui all'art. 21, c. 1, n. 3 della L.R. 56/77, o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti, le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard pubblici sono esclusivamente quelle aggiuntive.

2

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 Estratto Tabella art.25 della DCR n.191-43016 del 20.11.11		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	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-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045XS$
M-CC	151-1500	$NCC=N+N' (***)$

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggio pubblico in ragione del 50% della S.U.L.
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie 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.

3

Fatti salvi i disposti dell'art. 21, c. 1, n. 3 della L.R. 56/77, i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di mq 26 per ciascun posto auto a piano campagna e di mq 28 per quelli interrati o in strutture pluripiano.

4

I parcheggi privati devono essere liberamente e agevolmente accessibili durante l'orario di apertura delle attività.

5

Per le medie strutture, compresi i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla Tabella regionale della Compatibilità territoriale dello sviluppo (TAB.6, D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda) di cui all'art.56 delle presenti NdA, ubicati nell'Addensamento storico rilevante (A1) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 2 del presente articolo, ma trovano applicazione i disposti dell'art. 21, c. 1, n.3 della L.R. 56/77.

6

All'interno dell'Addensamento storico rilevante A1, qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime prescritte, è ammessa la monetizzazione delle stesse (da effettuarsi secondo i disposti del successivo comma 7), nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire, nei dintorni e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard indotti dal nuovo intervento.

7

Gli importi provenienti dalle monetizzazioni di cui al comma precedente sono accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti le Zone di insediamento commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.

art. 60**MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

1

La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del D. lgs. n.42 del 22/01/2004 o rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate all'autorizzazione da parte degli Enti competenti.

2

I casi di cui al precedente comma sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali, tenuto conto anche di eventuali specifici regolamenti vigenti a livello comunale.

3

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.

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 PRG, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

4

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.

5

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.

6

Nella ristrutturazione dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione di serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni e

materiali propri della tradizione costruttiva locale, anche definendone le componenti mediante confronto con le caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.

7

Per le vetrine, le insegne, le tende da sole, gli impianti di illuminazione ed altri manufatti simili, la Commissione Edilizia potrà definire, in sede di procedimento autorizzativo, i materiali ed i colori da utilizzare, sempre con la finalità di un armonico inserimento ambientale.

art. 61**VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11, l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a 1500 mq sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.

2

Ai fini della redazione dello studio di impatto sulla viabilità dell'area, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3ter e seguenti, della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11.

3

Si richiamano, inoltre, i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle presenti NdA di PRG o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

art. 62**VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

1

Sono sottoposti alla fase di verifica di compatibilità ambientale gli insediamenti commerciali di cui all'Allegato B1 della L.R.40/98.

2

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11, 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 (insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq).

3

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.

4

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.

5

In generale, ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, da dismettere o assoggettare all'uso pubblico, tutte le altre superfici di infrastrutture quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, devono essere prevalentemente realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato e simili), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere.

6

Anche nell'esecuzione delle opere di sistemazione delle superfici pertinenziali degli edifici (sia private che di uso pubblico) devono essere privilegiate tecniche e materiali che consentano il mantenimento di una sufficiente permeabilità del suolo.

7

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al titolo III delle presenti NdA.

art. 63**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

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.

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.

TITOLO V

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

nota:

Nel presente Titolo V 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
- Titolo IV delle NdA: disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa
- Tav. C “Zone di insediamento commerciale” . scala 1:2.000

Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei “Criteri comunali” di cui all’art. 8 della L.R.38/2006, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell’Amministrazione Comunale.

art. 64

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. 85-1268 s.m.i. dell'8 febbraio 2010 (in seguito definito "D.G.R. n. 85-1268 dell'8 febbraio 2010"), la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali ed i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in seguito definiti "esercizi di somministrazione"). Il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione deve avvenire nel rigoroso rispetto della nuova normativa regionale.

2

Il coordinamento tra gli indirizzi e criteri regionali (D.G.R. n. 85-1268 s.m.i.) e la strumentazione urbanistica locale (PRG) trova riferimento nei contenuti dei "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" (in seguito definiti "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. 85-1268 s.m.i.); pertanto, per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamati i "Criteri Comunali" stessi o comunque, fino all'adozione da parte del Comune dei "Criteri Comunali", i nuovi criteri regionali di programmazione (D.G.R. n. 85-1268 s.m.i.) e le norme della L.R.n.38/2006 s.m.i.

art. 65

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE

1

Come previsto dall'articolo 4 commi 1 e 2 della D.G.R. n. 85-13268 s.m.i. dell'8 febbraio 2010, 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, e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta - posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehors).

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

2

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. 66

ZONE DI INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI 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 aventi connotazione di "realità minore a rischio desertificazione" di servizi ai cittadini, qualora i "criteri comunali" ne rilevino la presenza sul territorio comunale.

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 Norme attuative e alle eventuali "realità minori a rischio desertificazione" di servizi ai cittadini.

art. 67

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

1

L'insediamento degli esercizi di somministrazione sul territorio comunale è ammesso solo nelle aree in cui il PRGC prevede la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" (c1).

art. 68

FABBISOGNO DI POSTI A PARCHEGGIO

1

Per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di somministrazione degli esercizi di somministrazione è obbligatorio provvedere al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. Tale fabbisogno è da garantire mediante il reperimento fisico delle superfici da destinare a parcheggio o, nei soli casi previsti al comma 9° del presente articolo, mediante il versamento delle monetizzazioni sostitutive.

2

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi 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 nell' ADDENSAMENTO A1 e nelle eventuali LOCALIZZAZIONI 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 nelle AREE URBANE ESTERNE all'Addensamento A1 e alle eventuali Localizzazioni 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 nelle AREE EXTRAURBANE
$S < 35$	Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i
$35 < S < 50$	$N = 1 + 0,1 * (S-35)$
$50 < S < 100$	$N = 3 + 0,1 * (S-50)$
$S > 100$	$N = 8 + 0,12 * (S-100)$

3

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

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

4

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, può essere reperita:

- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'art.21 della L.R.56/77 s.m.i.;

- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'art.2 della L.122/1989 (c.d. legge Tognoli);
- in aree private liberamente accessibili e fruibili dal pubblico.

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

I dehors, se non soggetti a permesso di costruire, non sono da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno dei posti a parcheggio.

7

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art.25 comma 4° della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11.

8

Le disposizioni relative al fabbisogno di posti parcheggio non si applicano nei seguenti casi:

- subingresso (cambio di titolarità di un esercizio esistente);
- trasferimento di sede di un esercizio nell'ambito dello stesso Addensamento o Localizzazione commerciale.

9

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, è monetizzabile:

- per gli esercizi di somministrazione ubicati nell'Addensamento A1 e nelle eventuali Localizzazioni L1 oggetto di autoriconoscimento;
- in caso di ampliamento di superficie di somministrazione o di trasferimento di sede a parità o in riduzione di superficie di vendita originaria, posti in essere dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ovunque ubicati sul territorio o comunque già attivi alla data di approvazione dei "criteri comunali".

10

I criteri e le modalità che consentano l'applicazione della monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio, così come l'ammontare della medesima, sono stabiliti dal Comune, con proprio atto oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

11

I fondi della monetizzazione devono essere utilizzati per la realizzazione di parcheggi pubblici localizzati all'interno delle Zone di insediamento commerciale, o entro una distanza stradale di 200 m dalle medesime.

art. 69**VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

1

La verifica di impatto sulla viabilità è obbligatoria per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi, solo nel caso di superfici di somministrazione superiori a mq 80.

2

La verifica di impatto sulla viabilità è esclusa nei seguenti casi:

- ubicazione dell'esercizio di somministrazione nell'Addensamento A1;
- ubicazione dell'esercizio di somministrazione in porzioni del territorio comunale - identificate come "realità minori a rischio desertificazione" dei servizi al cittadino;
- trasferimento di sede di esercizio di somministrazione nell'ambito del medesimo Addensamento o Localizzazione commerciale.

3

Ai fini della redazione della verifica di impatto sulla viabilità si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 9, commi 4°, 6, 7° e 8°, della D.G.R. n.85-13268 dell'8 febbraio 2010.

4

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

Le soluzioni progettuali concertate devono inoltre essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere oggetto di convenzione o di atto d'impegno unilaterale d'obbligo è propedeutica all'apertura al pubblico dell'esercizio di somministrazione.

5

Si richiamano inoltre i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle NdA di PRG o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

art. 70

REGOLAMENTAZIONE DEGLI ASPETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E PROGETTUALI

1

Per i casi di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi ed in caso di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione di esercizi di somministrazione, è obbligatoria la predisposizione di idoneo studio, sottoscritto e asseverato da professionista abilitato alla sua redazione.

Tale studio deve essere finalizzato a dimostrare il rispetto dei criteri previsti dalla legislazione vigente in materia di compatibilità ambientale ed energetica.

2

Ai fini della redazione dello studio di cui al comma 1° del presente articolo, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 10 della D.G.R. n.85-13268 dell'8 febbraio 2010.

3

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).

In particolare, dovrà essere elaborata la scheda semplificata di cui all'all.1/2 e 1/3 del D.lgs.137/2002.

4

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al titolo III delle presenti NdA

art. 71**NORME SPECIFICHE PER I “DEHORS”**

1

La possibilità di realizzare i dehors, come definiti e disciplinati dai successivi commi, è individuata dal presente articolo quale misura di incentivazione specifica per rendere più efficiente e qualificata l'offerta dei pubblici esercizi.

2

Si definisce “dehors” la porzione di suolo pubblico o privato variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata e attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso.

3

Il dehors, nei limiti di cui ai commi seguenti, è realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi, ma costituisce superficie di somministrazione e come tale è soggetto all'ottemperanza di tutte le relative disposizioni stabilite dalla normativa vigente.

Per quanto attiene il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, non sono richiesti né il reperimento di posti auto né la monetizzazione di superfici a servizi pubblici per i dehors realizzabili senza permesso di costruire.

4

I dehors realizzati sul suolo pubblico non sono soggetti a permesso di costruire, a prescindere dalle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e dalla durata della loro permanenza, ma devono essere autorizzati dalla giunta comunale, che assume la propria decisione valutando sia la sicurezza della circolazione (veicolare e pedonale) e della fruizione della struttura, sia il corretto inserimento della stessa nel contesto del paesaggio urbano, eventualmente corredando l'autorizzazione con prescrizioni circa il posizionamento, il dimensionamento, la funzionalità o i caratteri tipologico formali.

5

I dehors realizzati occupando il suolo privato, con arredi leggeri e agevolmente amovibili, non infissi al suolo neppure con incastri o bullonature (per esempio: tende, gazebi, ombrelloni, fioriere, pannelli a giorno e simili, oltre a tavoli e sedie), sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (corredata di tutte le necessarie documentazioni richieste dalla normativa di settore) se la loro estensione non è superiore al 200% della superficie di somministrazione interna all'esercizio e se la loro permanenza è limitata a non più di otto mesi all'anno; mentre necessitano di permesso di costruire in caso di maggiore ampiezza o di più lunga durata.

Il Comune può sempre imporre, anche a seguito della SCIA, eventuali adeguamenti necessari a garantire la sicurezza e il decoro delle strutture e della loro fruizione.

6

I dehors realizzati sul suolo privato, con strutture anche completamente chiuse utilizzabili per tutto l'anno, ma interamente smontabili senza ricorso a demolizioni, possono essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, per un'estensione non superiore al 200% della

superficie di somministrazione interna all'esercizio.

La convenzione, oltre a disciplinare gli aspetti tipologico-formali, il reperimento o la monetizzazione dei parcheggi e i requisiti di sicurezza in ordine alla circolazione (veicolare e pedonale) e alla fruizione della struttura, deve anche contemplare l'impegno dell'attuatore alla completa rimozione in caso di cessazione dell'attività di somministrazione.

7

Qualsiasi struttura edilizia non riconducibile a quelle descritte e disciplinate nei precedenti commi non può ad alcun titolo essere assimilata ai dehors e non è quindi realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi.