



REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI CHIVASSO

PROVINCIA DI TORINO

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

VARIANTE STRUTTURALE

Approvata con D.G.R. n. 19-12326 del 19.04.2004
(pubblicata sul B.U.R. n. 16 – 2° supplemento – del 23.04.2004)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

ANDREA FLUTTERO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

RICCARDO BARBERO

IL SEGRETARIO COM.LE

DOTT. SSA DANIELA GIORDANO

IL PROGETTISTA

ING. FRANCESCO LISA – U.T.C.

PROGETTO PRELIMINARE: DELIBERA C.C. N° 14 DEL 15.03.01
PROGETTO DEFINITIVO: DELIBERA C.C. N° 34 DEL 27.07.01
CONTRODEDUZIONI: DELIBERA C.C. N° 37 DEL 25.06.03

INDICE

TITOLO I PARTE GENERALE

Art. 1	Obiettivi e criteri d'informazione della Variante Generale del PRGC	pag. 1
Art. 1	Obiettivi e criteri d'informazione della Variante Generale del PRGC	pag. 1
Art. 3	Suddivisione del territorio comunale	pag. 3
Art. 4	Attuazione del Piano Regolatore Generale	pag. 4
Art. 5	Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	pag. 6
Art. 6	Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)	pag. 6
Art. 7	Elaborati e convenzioni negli Strumenti Urbanistici Esecutivi	pag. 7
Art. 8	Opere di Urbanizzazione	pag. 8
Art. 9	Attuazione diretta	pag. 8
Art. 10	Concessione Edilizia	pag. 9
Art. 11	Autorizzazione Edilizia	pag. 10
Art. 12	Comunicazione	pag. 11
Art. 13	Caratteristiche e validità della Concessione o dell'Autorizzazione	pag. 11
Art. 14	Autorizzazione di abitabilità ed usabilità	pag. 12

TITOLO II CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 15	Classi delle attività e degli usi del suolo	pag. 14
Art. 15.1	Classe r: usi residenziali	pag. 14
Art. 15.2	Classe p: attività per la produzione di beni e mobilità in genere	pag. 14
Art. 15.3	Classe c: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati	pag. 15
Art. 15.4	Classe d: attività direzionali	pag. 15
Art. 15.5	Classe tr: attività turistico-ricettive	pag. 15
Art. 15.6	Classe sp: attività per lo spettacolo ed il tempo libero	pag. 15
Art. 15.7	Classe e: attività agricole, forestali ed estrattive	pag. 16

TITOLO III DEFINIZIONI – STANDARDS E TIPI DI INTERVENTO

Art. 16	Definizioni	pag. 17
Art. 17	Distanze dai confini, vincolo tra confinanti	pag. 19
Art. 18	Distanze tra fabbricati	pag. 19
Art. 19	Utilizzazione degli indici	pag. 20
Art. 20	Condizione di edificabilità	pag. 21
Art. 21	Tipi di intervento	pag. 22
Art. 22	Modificazione dei tipi di intervento	pag. 31

TITOLO IV NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

Art. 23	Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private	pag. 32
Art. 24	Prescrizioni per l'utilizzo dei sottotetti	pag. 33
Art. 25	Prescrizioni per le recinzioni	pag. 33

Art. 26	Dotazione di parcheggi	pag. 34
Art. 27	Tutela e sviluppo del verde	pag. 35
Art. 28	Bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli	pag. 36
Art. 29	Verande e porticati	pag. 36
Art. 30	Impianti di distribuzione dei carburanti	pag. 38
Art. 31	Regolamento edilizio	pag. 38
Art. 32	Schede di area	pag. 38

TITOLO V

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 33	Mutamento della destinazione d'uso	pag. 39
Art. 34	Aree residenziali	pag. 39
Art. 35	Centri storici	pag. 40
Art. 35.1	Centro storico ACS1	pag. 45
Art. 35.2	Centro storico ACS2	pag. 47
Art. 35.3	Centro storico ACS3	pag. 47
Art. 36	Aree residenziali esistenti (2)	pag. 48
Art. 37	Aree residenziali di completamento (3)	pag. 50
Art. 37 bis	Aree residenziali frazionali di completamento rado (21) <i>ANNULLATO</i>	pag. 51
Art. 38	Aree residenziali di nuovo impianto (4)	pag. 51
Art. 39	Aree produttive e terziarie trasformabili a destinazione residenziale (8)	pag. 53
Art. 40	Aree industriali esistenti e di completamento - (5)	pag. 54
Art. 41	Aree produttive attrezzate di nuovo impianto - (6)	pag. 55
Art. 42	Aree terziarie di nuovo impianto - (10)	pag. 59
Art. 43	Aree terziarie esistenti e di completamento - (9)	pag. 60
Art. 44	Aree per impianti tecnologici (7)	pag. 61
Art. 45	Aree produttive destinate all'attività agricola - E	pag. 62
Art. 46	Area per attività temporanea del cantiere T.A.V. - (17)	pag. 66
Art. 47	Aree Speciali Agricole (A.S.A.) - (13)	pag. 66
Art. 48	Aree agricole con immobili di particolare pregio ambientale - (12)	pag. 67
Art. 49	Aree con attività estrattive e laghetto come recupero ambientale (18)	pag. 67
Art. 50	Aree frazionali agricole - Ef (21) <i>ANNULLATO</i>	pag. 68
Art. 51	Aree agricole a vocazione agrituristica (11.1)	pag. 68
Art. 52	Area discarica esaurita (14)	pag. 68
Art. 53	Area discarica attiva (14)	pag. 68
Art. 54	Aree urbane alluvionate (20)	pag. 69
Art. 55	Aree per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77)	pag. 69
Art. 56	Aree per attrezzature di interesse generale - (16) - (art. 22 L.R. 56/77 E s.m.e i.)	pag. 71
Art. 57	Affidamento in concessione di servizi	pag. 73
Art. 58	Fasce di rispetto	pag. 73
Art. 58.1	Ferrovie	pag. 73
Art. 58.2	Cimiteri	pag. 74
Art. 58.3	Acquedotto	pag. 74
Art. 58.4	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 75
Art. 58.5	Elettrodotti - Metanodotti	pag. 75
Art. 58.6	Fasce di rispetto e arretramenti stradali	pag. 76
Art. 59	Tracciato delle strade di P.R.G.C.	pag. 77
Art. 60	Strade esistenti, allineamenti e fili di costruzione	pag. 77
Art. 61	Caratteristiche delle nuove strade	pag. 78

TITOLO VI
PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI AL
DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Art. 62	Ambito di applicazione delle norme contenute nel presente Titolo	pag. 80
Art. 63	Recepimento degli indirizzi e criteri urbanistico commerciali della Regione Piemonte di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999.	pag. 80
Art. 64	Sviluppo della rete distributiva	pag. 80
Art. 65	Riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali	pag. 82
Art. 66	Definizione tabella di compatibilità territoriale allo sviluppo e norme attuative di cui al comma 3 del'art. 8 del D.lgs 114/1998	pag. 82
Art. 67	Prescrizioni particolari ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.lgs n. 114/1998	pag. 82
Art. 68	Individuazione dei beni culturali ed ambientali	pag. 83
Art. 69	Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta	pag. 83
Art. 70	Regolamentazione delle aree di sosta	pag. 84
Art. 71	Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita	pag. 84

TITOLO VII
NORMATIVA PAESISTICA-AMBIENTALE E PER
LA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Art. 72	Aree ambientali soggette alla disciplina del P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" (P.T.O./PO) e del Piano d'area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" (L.R. 28/90 – L.R. 65/95)	pag. 85
Art. 73	Pericolosità geomorfologica e soglie relative all'ambiente naturale	pag. 91
Art. 74	Norme specifiche per le aree esondabili – Cronoprogramma degli Interventi	pag. 92
Art. 74 bis	Prescrizioni specifiche ai fini dell'adeguamento al P.A.I. richieste con parere A.R.P.A., Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico. Prot. n. 13904/25 del 4.02.04	pag. 97
Art. 75	Procedure per la valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.)	pag. 99

TITOLO VIII
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 76	Edifici in contrasto con la destinazione d'area	pag. 100
Art. 77	Piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum"	pag. 101
Art. 78	Facoltà di deroga	pag. 102
Art. 79	Decadimento dei vincoli	pag. 102
Art. 80	Ius superveniens	pag. 102
Art. 81	Norme transitorie e finali	pag. 102

TITOLO I

PARTE GENERALE

Art. 1 - Obiettivi e criteri d'informazione della Variante Generale del P.R.G.C.

- [1] La presente Variante del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) deve essere intesa come "revisione" generale di quello esistente, secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'art. 17, 4° comma della legge urbanistica regionale n.56 (L.U.R.) del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.
- [2] Gli obiettivi ed i criteri informativi utilizzati per la formazione della Variante Generale del P.R.G.C. sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato al Titolo III della L.U.R. 56/77.
- [3] Le Norme Tecniche di Attuazione e le tavole di progetto hanno carattere prescrittivo.
- [4] La Relazione Illustrativa orienta l'interpretazione delle Norme, degli elaborati grafici, nonché l'applicazione delle leggi e del quadro normativo esterno al P.R.G.C.
- [5] Le aree urbanistiche indicate nelle tavole della variante, non comprendono – solo per ragioni di ottimizzazione visiva del progetto – i sedimi delle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti od in progetto. Pertanto tali sedimi sono da considerarsi proporzionalmente di pertinenza delle aree urbane nei tratti adiacenti le stesse.
Nel caso in cui le strade in progetto non comprendano le scarpate e/o le opere d'arte, la previsione di tali opere nei progetti esecutivi, non configurerà, comunque, formale Variante al P.R.G., purchè realizzate nell'ambito delle fasce di rispetto dell'infrastruttura.
I perimetri dei S.U.E. inglobano i sedimi delle strade in progetto di competenza degli stessi S.U.E..

Art. 2 - Elaborati della Variante Generale al P.R.G.C.

- [1] La Variante Generale al P.R.G.C. a norma dell'art. 14 della L.U.R. 56/77 e s.m.e i., è costituita, dai seguenti elaborati :
1. Relazione illustrativa ;
 2. Allegati tecnici che riguardano le indagini conoscitive dello stato di fatto, comprendenti :
 - Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali, estrattivi, (scala 1:10.000).

- Urbanizzazioni primarie a rete :
rete fognaria di distribuzione del gas, acquedotto, energia elettrica
(scala 1:5.000 Tav. 1 – Tav. 2).
 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica con integrazioni derivanti dall' evento alluvionale dell' ottobre 2000 (scala 1: 10.000 Tav. Unica).
 - Destinazioni d' uso e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica (scala 1: 5.000 Tav. 1 – Tav. 2).
 - Destinazioni d' uso e vincoli P.T.O./P.d.A. e P.S.F.F. (scala 1: 5.000 Tav. 1 – Tav. 2).
 - Carta delle isofreatiche (scala 1: 10.000 Tav. Unica).
 - Relazione geologica ed idrogeologica sul territorio comunale. Elementi di approfondimento ai sensi della Circolare P.G.R. n. 7/Lap/96.
 - Integrazione e revisione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica dopo l' evento alluvionale dell' ottobre 2000.
 - Relazione geologico-tecnica per le aree interessate da nuovi insediamenti residenziali e produttivi ai sensi art. 14b L.R. 56/77 e s.m.e i.
 - Proposta di modifica scheda n. 6 PdA – stato di fatto
 - Relazione agronomica
3. Tavole del Progetto preliminare di Piano, comprendenti:
- Planimetria sintetica del piano e dei comuni contermini (scala 1:25000).
 - Sviluppo della Variante al P.R.G.C. riferita all' intero territorio comunale (scala 1: 10.000 Tav. Unica).
 - Sviluppo della Variante al P.R.G.C. riferita all' intero territorio comunale (scala 1: 5.000 Tav. 1 – Tav. 2).
 - Sviluppo della Variante al P.R.G.C. riferita ai centri abitati (scala 1:2000 – n° 10 tavole).
 - Sviluppo della variante al P.R.G.C. riferita ai Centri Storici (scala 1:1.000 – n° 2 tavole)
4. Norme tecniche di attuazione: esse costituiscono parte essenziale della Variante Generale del P.R.G.C., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e, nel caso di difformità, prevalgono rispetto alla stessa. Esse comprendono :

- Prescrizioni generali e puntuali.
- Schede normative delle aree urbanistiche: comprendono informazioni quantitative proprie e prescrizioni urbanistiche specifiche. Queste ultime sono da considerarsi cogenti ed integranti le indicazioni normative contenute nelle "Norme Tecniche". Tutti gli altri dati hanno valore indicativo.

La dimensione delle aree, così come l'effettiva capacità edificatoria, dovranno essere oggetto di effettiva verifica all'atto della richiesta della concessione edilizia o di formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Art. 3 - Suddivisione del territorio comunale.

- [1] Ai fini dell'individuazione dei caratteri e dei vincoli da osservare nell'edificazione, il territorio è diviso in aree normative o aree urbanistiche di intervento, individuate nelle planimetrie di P.R.G.C., nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.
- [2] Ai fini della dotazione dei servizi e per il conteggio dei parametri per gli standards urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968 num. 1444 modificati dalla legge regionale num. 56/77, il territorio comunale è suddiviso in aree definite graficamente nelle planimetrie di progetto.
- [3] Le aree normative sono così classificate :

1)- Aree residenziali

1. centri storici ;
2. aree residenziali esistenti;
3. aree residenziali di completamento ;
4. aree residenziali di espansione;
8. aree di trasformazione;

2)- Aree produttive destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso

6. aree produttive attrezzate di nuovo impianto;
5. aree industriali esistenti e di completamento ;
7. aree per impianti tecnologici;
9. aree terziarie esistenti e di completamento;
10. aree terziarie di nuovo impianto;

3)- Aree per attività temporanee di cantiere T.A.V. -17-;

4)- Aree produttive destinate all'attività agricola (E) aree agricole (E)

- 13 aree speciali agricole (ASA);
- 18 aree con attività estrattiva e conseguente recupero ambientale;
- 11 aree agricole a vocazione agrituristica ;
- 12 aree con immobili di particolare pregio ambientale ;
- 14 area per discarica (esaurita-progetto);
- 21 aree frazionali agricole.

5)- Aree urbane alluvionate – 20 -

6)- Aree per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.e i.)

- aree per l'istruzione (S)
- aree per attrezzature civili e religiose di interesse comune (AC)
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (V)
- aree per parcheggi pubblici (P)

7)- Aree per attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77 e s.m.e i.)

- 16.1 aree per l'istruzione medio superiore ;
- 16.2 aree per attrezzature civili di interesse urbano;
- 16.3 aree per parco pubblico di interesse territoriale;

8)- Aree per servizi privati di uso pubblico

9)- Aree per servizi privati

Art. 4 - Attuazione del Piano Regolatore Generale

[1] Il P.R.G. si attua attraverso gli strumenti ed i meccanismi gestionali previsti dalle leggi regionali e nazionali in materia. In particolare il P.R.G. specifica quanto segue :

A) Il P.R.G. si attua mediante autorizzazione, concessione, concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo.

Il P.R.G. individua per ogni area urbanistica le modalita` di intervento relative ai tipi di interventi consentiti nelle rispettive Tabelle normative.

Le determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica e privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G..

Il P.R.G. definisce le zone e le aree nelle quali e` ammesso l'intervento tramite concessione e quelle in cui la concessione edilizia e` subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Qualora si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, ove non possono essere risolti attraverso le procedure previste dall'art. 17 comma 8° punto a) della L.U.R. 56/77, si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici.

Analogamente gli adeguamenti di limitata entita` dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E. o modifiche del tipo di S.U.E. non costituiscono

variante al P.R.G. ai sensi del 8° comma punti c) e d) dell'art. 17 della L.U.R. 56/77.

Negli S.U.E. le destinazioni delle aree a servizi, destinate a verde attrezzato e parcheggio, potranno variare secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale senza che le stesse comportino variante al P.R.G.C.

- B) Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata, o di concessioni convenzionate ex art. 49 L.U.R. 56/77 (ove espressamente previsto dalla convenzione), devono essere cedute gratuitamente, o asservite all'uso pubblico, le aree per urbanizzazione primaria e le aree per servizi nella misura stabilita dall'art. 21 della L.U.R. 56/77. Le aree per servizi, ex art. 21 L.U.R.56/77, devono essere computate per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva, direzionale e commerciale .

E' denominato monetizzazione il pagamento, da parte dell'operatore al Comune, di una somma di denaro a compenso della mancata cessione gratuita al Comune stesso, totale o parziale, di superfici da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche in misura pari agli standard definiti dallo strumento urbanistico generale.

Il ricorso alla monetizzazione è consentito nei soli casi in cui essa dia luogo alla soddisfazione dell'interesse pubblico mediante una soluzione urbanistica più corretta rispetto alla cessione delle aree e comunque nei limiti e alle condizioni fissate dalle seguenti disposizioni.

Il ricorso alla monetizzazione non è consentito per gli interventi di nuovo impianto nelle aree residenziali di espansione, nelle aree produttive attrezzate di nuovo impianto, nelle aree terziarie di nuovo impianto.

Il ricorso alla monetizzazione non è consentito per gli spazi da destinare a parcheggi pubblici, salvo i casi previsti dall'art. 69 – ultimo comma.

Per tutti gli altri interventi in cui sia prevista la cessione gratuita di aree a standard, affinché l'interesse pubblico alla monetizzazione possa essere ritenuto prevalente su quello alla cessione delle aree, deve sussistere almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) che le aree da cedere gratuitamente risultino in concreto non utilizzabili o scarsamente idonee a costituire gli spazi e le attrezzature pubbliche, a causa della loro limitata dimensione o della loro localizzazione, o della loro conformazione;
- 2) che la completa cessione delle aree dovute renda di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica dell'intervento o impedisca l'adeguato inserimento del medesimo nel contesto circostante;
- 3) che le superfici di cui dovrebbe intervenire la cessione gratuita siano compromesse, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di piano, da preesistenze, da servitù, da impianti tecnologici o da altre realtà che ne limitino l'utilizzo quali spazi o attrezzature pubbliche.

Il ricorso alla monetizzazione può essere richiesto dall'operatore o imposto dal Comune; in ogni caso, il Comune verifica la sussistenza delle condizioni di applicabilità della monetizzazione fissate dalle presenti norme.

L'impiego della monetizzazione è deciso con esplicito provvedimento da parte del Consiglio Comunale, adeguatamente motivato con particolare riferimento a

quanto stabilito nei precedenti commi; tale provvedimento determina e giustifica l'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione.

L'importo unitario da corrispondere a titolo di monetizzazione deve essere commisurato all'indennità di espropriazione relativa all'area oggetto della mancata cessione, incrementata di una percentuale del venti per cento.

Art. 5 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

- [1] Il Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.C., della durata non inferiore a tre e non superiore a cinque anni, comprende, in un unico atto amministrativo deliberato dal Consiglio Comunale, gli interventi pubblici e privati necessari per il soddisfacimento del fabbisogno di infrastrutture sociali e di insediamenti, la cui formazione e contenuti sono riportati negli artt. 33-37 della L.R. 56/77 e s.m.e i.. In attesa di apposita legislazione regionale ai sensi dell'art. 20 della L. 30.04.99 n. 136, l'obbligo di formazione del P.P.A. è sospeso fino all'entrata in vigore della suddetta normativa ai sensi e per gli effetti della L.R. 14 11.00 n. 59.

Art. 6 - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)

- [1] Gli S.U.E. pubblici e privati, richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio. Essi sono obbligatori solo nelle parti del territorio comunale espressamente indicate nelle tavole del P.R.G.C. e nelle N.T.A..
- [2] Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli di cui all'art. 32 3° comma della L.R. 56/77 e s.m.e i.
- [3] Di norma lo S.U.E. dovrà essere formato nelle aree normative di completamento e di nuovo impianto, oltre che nei casi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, per i casi previsti dall'apposita normativa di dettaglio.
- [4] Gli S.U.E. su aree di completamento e di nuovo impianto potranno modificare, nelle parti completamente libere da fabbricati:
- 1) i tracciati della viabilità secondaria interna esistente od indicata nella cartografia del P.R.G.C. per la ricerca della migliore soluzione di accessibilità a tutti i fabbricati in progetto;
 - 2) la distribuzione planimetrica delle aree a servizi ricadenti all'interno dello strumento urbanistico esecutivo già indicate nella cartografia del P.R.G.C., mantenendone inalterata la quantità, anche nel caso in cui la capacità insediativa dello strumento esecutivo risultasse inferiore alle previsioni di P.R.G.C.;
 - 3) le dimensioni e la distribuzione delle unità di intervento ove indicate;

- 4) l'altezza massima degli edifici in progetto fino ad un massimo di mt. 21, esclusivamente al fine di migliorare l'impianto viabile e la distribuzione delle aree a servizi.
- [5] Gli strumenti urbanistici esecutivi, da redigersi su aree parzialmente o totalmente già edificate, potranno modificare:
- 1) i tracciati della viabilità secondaria interna, per la ricerca delle migliori soluzioni di accessibilità a tutti i fabbricati esistenti e/o in progetto;
 - 2) la distribuzione planimetrica delle aree a servizi previsti nel P.R.G.C.
- [6] Il Comune, in caso di inerzia dei privati, può formare il Piano delle aree per insediamenti produttivi (PIP) ex art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.e i. ed il Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio ex art. 44 L.R. 56/77 e s.m.e i., rispettivamente nelle aree normative ove sono previste attuazioni con S.U.E.
- [7] Nelle aree soggette a S.U.E., in assenza dello stesso, sono ammessi per le costruzioni esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, interventi soggetti ad autorizzazione, ampliamenti “una tantum” ai sensi dell’articolo di dettaglio delle presenti norme, ampliamenti nella misura del 20% della volumetria di edifici unifamiliari, ampliamenti intesi come accessori, interventi riguardanti le pertinenze, opere interne ai sensi ex art. 26 Legge n. 47/85. opere finalizzate al mantenimento delle attività in atto alla data di approvazione del P.R.G.C. nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
- [8] Negli S.U.E. e nelle concessioni edilizie ex art.49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.e i., da formarsi per gli interventi edilizi residenziali, le singole quantità delle aree a servizi, ove quantitativamente non significative o non necessarie, possono confluire totalmente in uno o alcuni tipi di aree a servizi secondo le esigenze dell’Amministrazione Comunale, fermo restando che le quantità risultanti corrispondano al complessivo standard urbanistico, fatti salvi i casi di monetizzazione previsti al precedente art. 4.

Art. 7 - Elaborati e convenzioni negli strumenti urbanistici esecutivi.

- [1] Gli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli previsti dalle Leggi vigenti (L.R. 56/77, dall'art. 38 all'art. 44).
- [2] Nei piani esecutivi convenzionati (P.E.C.), le convenzioni devono prevedere quanto previsto dall’ art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.e i..
Nel caso di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste, unitamente agli elaborati di Piano dev’essere prodotto il progetto preliminare delle opere con relativi allegati ai sensi dell’art. 18 del D.P.R. 554/99.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione ed approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo delle opere ai sensi del D.P.R. succitato.

Le spese di progettazione e direzione dei lavori sono a carico del proponente il P.E.C.

Sul computo metrico estimativo, redatto in base al Prezziario Regionale, sarà da applicarsi una riduzione stabilita annualmente dalla Giunta Comunale, in base ai ribassi medi verificatisi per opere analoghe con regolare appalto.

Sull'importo delle opere dovranno essere prestate le garanzie fidejussorie da svincolarsi soltanto ad avvenuto collaudo dei lavori.

L'Amministrazione Comunale, si riserva comunque la possibilità di autorizzare l'esecuzione delle opere a scomputo.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed indotte, sono quelle di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977.

Art. 9 - Attuazione diretta.

- [1] Il P.R.G.C. si realizza, dove ammissibile, mediante attuazione diretta con concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività, comunicazione ai sensi art. 26 L. 47/85 ovvero semplice comunicazione.
- [2] I pareri vincolanti, i nulla osta, i visti ed ogni altro atto previsto da norme dello Stato, regionali e comunali, nel procedimento per il rilascio degli atti amministrativi comunali, possono essere richiesti contestualmente e direttamente dagli stessi interessati, fatti salvi i casi che la vigente legislazione demanda direttamente all'Amministrazione Comunale e si intendono recepiti favorevolmente in caso di decadenza dei termini di risposta (silenzio –assenso).
- [3] Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C., fatta salva la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso prevista dall'art.33 delle presenti Norme, sono subordinati al regime edilizio (concessione-autorizzazione – denuncia di inizio attività - comunicazione art. 26 L. 47/85), alle procedure (silenzio assenso – procedibilità in caso di vincoli architettonici ed ambientali – comunicazione di inizio lavori) ed alle condizioni di gratuità/onerosità previsti dalle leggi e disposizioni statali e regionali (Leggi 10/77 – 457/78 – 94/82 – 47/85 – 537/93 – 662/96 – 135/97 ; artt. 48-49-54-55-56 della L.R. 56/77) oltre che del Regolamento Edilizio, che si intendono integralmente richiamate.

I disposti di legge di cui sopra sono integrati e specificati dalle sotto riportate disposizioni:

- per nuove costruzioni, ampliamenti e comunque per tutte le costruzioni che richiedono opere di fondazione e sostegno è vincolante specifica favorevole relazione geotecnica (ai sensi del D.M. 47 del 11.03.88 – G.U. n. 187 del 01.06.88).

- devono essere rispettate, in tutti i casi previsti dalle stesse, le disposizioni vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 10 - Concessione edilizia.

[1] Sono soggetti a concessione edilizia:

- 1) Interventi di restauro e di risanamento conservativo degli edifici non residenziali.
- 2) Interventi di ristrutturazione edilizia
- 3) Interventi di sostituzione edilizia ed ampliamenti.
- 4) Nuova edificazione.
- 5) Mutamenti di destinazione d'uso specificati nell'articolo di dettaglio.
- 6) Gli interventi su sottotetti specificati nell'articolo di dettaglio;
- 7) Realizzazione di soppalchi specificati nell'articolo di dettaglio;
- 8) Gli ampliamenti “una tantum” di cui all'articolo di dettaglio.

[2] Le concessioni, fatto salvo quanto prescritto dall'art.9 della Legge num. 10/77, sono soggette alla corresponsione dei contributi di cui all'art.3 della stessa legge.

[3] Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 36 del Dlgs. 490/99, le disposizioni di cui alla L. 662/96, che escludono le procedure semplificate di controllo urbanistico-edilizio in relazione all'incidenza dell'intervento su beni culturali, non si applicano ai lavori di restauro espressamente approvati a norma dell'art. 23 del medesimo Dlgs. 490/99.

Art. 11 - Autorizzazione edilizia.

[1] Sono soggetti ad autorizzazione:

- 1) gli interventi su pertinenze ed accessori, gli interventi non comportanti aumento di volume e/o non soggetti al computo della volumetria o della superficie utile lorda, intendendosi per tali quegli interventi che non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (elencate all'art. 51 della L.R. 56/77 a s.m.i.) quali, ad esempio, realizzazioni di porticati, terrazzi, balconi, coperture a protezione di terrazzi esistenti, volumi tecnici;
- 2) gli interventi ex art. 56 legge 56/77;

- 3) i mutamenti di destinazione d'uso specificati nell'articolo di dettaglio;
- 4) la realizzazione di campi da tennis e/o attrezzature sportive, purchè non dotate di strutture fisse, accessorie, come spogliatoi, servizi igienici e coperture permanenti;
- 5) installazione di vetrate amovibili su balconi o terrazzi, come precisato nell'articolo di dettaglio;
- 6) recinzione in muratura di un'area o di un edificio;
- 7) ampliamenti o realizzazione di tettoie, purchè nelle aree libere di pertinenza siano riservati spazi destinati al verde ed al parcheggio privati, secondo le quantità stabilite nelle presenti norme; in tale caso non è necessaria la piantumazione dello spazio riservato a verde;
- 8) realizzazione di tettucci sulle aperture esterne degli edifici, prolungamenti limitati delle falde dei tetti o cornicioni sui balconi e terrazzi, qualora tali opere siano finalizzate ad una migliore protezione delle facciate dalle intemperie, purchè esse siano realizzate con forme e materiali uguali, o il più possibile simili all'esistente in sintonia con le caratteristiche dell'edificio;
- 9) chiusure con vetrate dei piani pilotis, purchè in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso, anche temporaneo, da parte di persone od a deposito ed esposizione purchè l'installazione delle stesse sia giustificata da fattori di risparmio energetico ed isolamento del piano sovrastante;
- 10) la formazione di parcheggi e di giardini privati;
- 11) le cappelle ed edicole funerarie;
- 12) i chioschi di vendita, in muratura o prefabbricati su aree pubbliche, previa concessione d'uso e temporaneità della stessa;
- 13) gli allacciamenti ai pubblici servizi, ovvero la sostituzione di collettori esistenti comportanti, o meno, la rottura e ripristino del suolo pubblico ;
- 14) le altre strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici, compresi gli oggetti di arredo urbano;
- 15) aperture di accessi carrai;
- 16) posa di serbatoi (di carburante ed olii combustibili);
- 17) targhe professionali, insegne, vetrine commerciali, cartelloni pubblicitari, limitatamente al centro storico;

18) serrande e tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico, limitatamente al centro storico;

[2] Per tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione edilizia e rientranti nei disposti normativi di cui alla L. 662/96 e s.m.e i., la procedura di autorizzazione edilizia può essere sostituita con la presentazione di una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) da presentarsi secondo le prescrizioni normative predette.

Art. 12 - Comunicazione.

[1] Non sono soggette a concessione, nè ad autorizzazione ma solo a comunicazione obbligatoria al Sindaco:

- 1) i mutamenti di destinazione d'uso previsti nell'articolo di dettaglio;
- 2) le opere interne ex art. 26 L. 47/85;
- 3) le recinzioni di aree realizzate con rete metallica e paletti infissi nel suolo, nel rispetto delle norme sul Codice della Strada.

Art. 13 - Caratteristiche e validità della concessione o dell'autorizzazione.

[1] Le istanze di concessione/autorizzazione edilizia dovranno essere complete di tutti gli atti precisati nel Regolamento Edilizio. Il rilascio dell'atto amministrativo è inoltre subordinato, nei casi previsti, alla presentazione di

- dichiarazione di conformità alla L.13/89 , ovvero progetto delle opere di abbattimento delle barriere architettoniche;
- autorizzazione allo smaltimento delle acque luride ex L.R. n.13 del 26/03/1990 e s.m.e i. e D.Lgs. n. 152 del 11.05.99 e s.m.e i. con D.L.G.S. n. 258 del 18.08.00;
- progetto degli impianti ex L. 46/90 o dichiarazione sostitutiva;
- progetto dello smaltimento delle acque meteoriche;
- Il rilascio dell'atto amministrativo per il quale sia previsto il parere preventivo dei VV.FF. dovrà contenere il relativo nulla osta ai sensi del D.P.R. n. 37 del 12.01.98 ovvero dichiarazione sostitutiva nel caso di intervento non soggetto a tale procedura.

[2] I lavori di costruzione dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia pena la decadenza automatica dell'atto amministrativo.

[3] All'atto di inizio dei lavori dovranno essere documentati :

- progetto dell'isolamento termico ex L. 10/91

- denuncia al Genio Civile delle opere in c.a., se previste, ex L. 05/11/1971 n. 1086 e s.m.e i..

- [4] I lavori dovranno terminare entro tre anni dall'inizio dei lavori, ex L.R. 56/77 art. 49.
- [5] In caso di inosservanza, dopo una eventuale proroga di 12 mesi concessa per comprovati motivi, la concessione edilizia decade per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti gli obblighi e gli oneri a carico della proprietà per la parte eseguita.
Il Comune potrà imporre alla proprietà una soluzione per il completamento dell'edificio con dimensioni ridotte rispetto al progetto originario.
- [6] Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento agli artt. 49 e 56 della Legge L.R.56/77.
- [7] Il rilascio dell'autorizzazione e/o della concessione per interventi edilizi su edifici esistenti non costituisce legittimazione delle eventuali irregolarità edilizie presenti nei medesimi edifici.
- [8] Per le opere pubbliche dei comuni si rimanda all'art. 2 comma 60 p.to 16 della L. 662 del 23.12.96 (Finanziaria 1997).

Art. 14 - Autorizzazione di abitabilità ed usabilità.

- [1] Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità ed usabilità delle costruzioni di cui all'art. 221 del R.D. 27/07/1934 è subordinata alla verifica delle condizioni igieniche edilizie, nonché all'integrale rispetto del progetto e delle condizioni di cui alla concessione edilizia e delle relative destinazioni d'uso, secondo quanto stabilito dall'art. 57 della L.R. 56/77 e D.P.R. 425/94.
- [2] La domanda di tale autorizzazione è presentata a seguito della ultimazione dei lavori, ed essa dovrà essere corredata da quanto previsto dall'art. 4 del D.P.R. 425 del 22.04.94 oltre alla suddetta documentazione :
 - a) certificato di prevenzione incendi (C.P.I.), ove richiesto, rilasciato dal Comando VV.FF., fatto salvo quanto prescritto nel penultimo comma del presente articolo;
 - b) certificazioni e collaudi degli impianti ex L. 46/90 , ove richiesti;
 - c) dichiarazione congiunta ai sensi L. 10/91 e s.m.e i. nei casi previsti dalla vigente normativa
- [3] Qualora gli interventi sugli edifici esistenti sono limitati ad alcune parti di essi o dell'unità immobiliare e le restanti parti non interessate, presentano situazioni dimensionali o distributive in contrasto con le prescrizioni di Regolamento Edilizio, può essere ugualmente rilasciata l'autorizzazione di abitabilità ed usabilità, purchè non sussistano condizioni di insalubrità e di dissesti strutturali.

- [4] Per il rilascio del certificato di abitabilità ed usabilità di edifici, che non sono di uso pubblico, è sufficiente la presentazione della domanda del Certificato di Prevenzione Incendi al Comando VV.FF., laddove richiesto, ed una dichiarazione congiunta Committente e D.L., sulla conformità alle norme di sicurezza in generale ed al progetto approvato in particolare, nonché un impegno di adeguamento alle eventuali indicazioni e prescrizioni del VV.FF. effettuate nell'ispezione per il rilascio del C.P.I..
- [5] Ai fini della indicazione dei requisiti di abitabilità si richiamano, per tutti gli interventi, sia i disposti delle presenti norme, che i disposti di cui agli artt. 5-6-7-8 del D.M. 05/07/1975. I disposti di cui agli artt. 2 e 3, del predetto decreto, si applicano solo in caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità alloggi, fatti salvi i casi di recupero ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 21/98 per i locali sottotetto.

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA` E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 15 - Classi delle attività e degli usi del suolo

- [1] Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio, di cui all'art. 13 L.U.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli successivi sono definite le classi delle attività e degli usi con esse compatibili.
- [2] Dette classi sono assegnate alle diverse aree urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale.

Art. 15.1 - Classe r : usi residenziali

- [1] Comprende la residenza di ogni tipo (permanente, a rotazione, economica popolare, signorile, di custodia legata ad impianti ed ad attività varie, etc.).
- [2] Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza, come cantine, mansarde, autorimesse .

Art. 15.2 - Classe p : attività per la produzione di beni e mobilità in genere

- [1] Tale classe comprende le seguenti sottoclassi :
- *sottoclasse p1*: attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione, ivi compreso anche l'artigianato produttivo. Riguardano la produzione sia di semilavorati che di beni finiti . Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici tipologicamente caratterizzati, ubicati in aree a ciò destinate dal piano; per esse non è previsto il commercio al dettaglio .
 - *sottoclasse p2*: attività innovative per la produzione di tecnologie. Riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione dei processi produttivi. Tali attività si devono localizzare sia in aree ed edifici con tipologia industriale, sia in aree ed edifici con tipologia riconducibile a quella residenziale o per uffici; ciò significa che l'ammissibilità dell'attività dev'essere verificata in relazione alla funzione svolta e non alla tipologia edilizia ; per tali attività non è previsto il commercio al dettaglio.

- *sottoclasse p3* : attività artigianali per la produzione di servizi. Tali attività possono anche essere funzionalmente inseribili in un tessuto urbanistico residenziale, soprattutto ai pianterreni degli edifici o nei bassi fabbricati ; esse sono rivolte al servizio delle persone, delle imprese, dei mezzi di trasporto, etc. Possono anche costituire spazi per la vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni prodotti in loco, per esposizioni ed immagazzinamento delle merci.
- *sottoclasse p4* : attività rivolte alla produzione di servizi per imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci. Esse devono essere ubicate in aree ed edifici a tipologia produttiva, con uso estensivo del suolo e possibilità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto ;
- *sottoclasse p5* : attività operanti nel medesimo settore delle precedenti tm 1, ma anche rivolte a famiglie (autotrasportatori, corrieri, traslochi, depositi taxi, etc.). Esse devono essere caratterizzate da un minor consumo di spazio e minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture viarie.

Art. 15.3 - Classe c : attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati.

[1] Tale classe comprende le seguenti sottoclassi :

- sottoclasse c1* : attività di commercio all'ingrosso;
- sottoclasse c2* : commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), di livello locale, relativo ai mercati, ai pubblici esercizi, ai negozi al dettaglio di qualunque tipo secondo le indicazioni contenute nel Titolo VI delle presenti N.T.A.

Art. 15.4 – Classe d : attività direzionali

Comprendono le attività direzionali, amministrative, uffici, etc.

Art. 15.5 – Classe tr : attività turistico-ricettive

Comprendono le attività per alberghi, motels, pensioni, locande, ristoranti anche dotati di locali per congressi

Art. 15.6 – Classe sp : attività per lo spettacolo ed il tempo libero

Comprendono :

- sottoclasse sp.1*: cinema, teatri, auditorium, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo, attrezzature sportive ;

sottoclasse sp.2: idem come sp.1, ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati, spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, picnic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale, etc) ;

Art. 15.7 - Classe e : attività agricole, forestali ed estrattive

[1] Tale classe comprende le seguenti sottoclassi :

sottoclasse e1 : attività per la produzione agricola estensiva (seminativi, colture legnose specializzate, etc.) , e per la produzione agricola intensiva (frutteti, vigneti, prati arborati, orti, etc.), per usi forestali, per allevamento di bestiame e per la riparazione e vendita di mezzi agricoli ;

sottoclasse e2 : attività di agriturismo finalizzate alla fruizione del paesaggio naturale nel tempo libero. Vengono ammesse come attività di supporto la ristorazione e quella ricettiva purchè limitata ai fruitori della vita campestre ;

sottoclasse e3 : attività ricreative connesse alla fruizione del Parco del Po ;

sottoclasse e4 : attività finalizzate alla lavorazione di materiali estrattivi e/o per la produzione di calcestruzzo.

sottoclasse e5 : attività per impianti ludico-sportivi che per loro caratteristiche necessitano di essere ubicate all'esterno del centro abitato.

TITOLO III

DEFINIZIONI – STANDARDS E TIPI DI INTERVENTO

Art. 16 - Definizioni

[1] Per i parametri edilizio urbanistici, si fa riferimento al Regolamento Edilizio. Di seguito si riportano le seguenti ulteriori definizioni, necessarie al fine di individuare correttamente gli interventi edificatori previsti :

- 1)- Accessorio
per accessorio si intende quell'elemento costruttivo, fisicamente collegato, che entra a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario, non essendo pensabile una utilizzazione separata dello stesso (ad esempio porticato, locale caldaia, locale per cabine elettriche, ecc.)
- 2)- Ampliamento
si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando uno spazio supplementare, o di creare un incremento volumetrico (oppure di superficie utile lorda) nel lotto rispetto alla volumetria in questo esistente; l'ampliamento del fabbricato in senso verticale è chiamato sopraelevazione.
- 3)- Lotto libero o intercluso
si intende per lotto libero o intercluso una porzione di area, all'interno di un'area normativa residenziale, la cui posizione plano-altimetrica rispetto agli altri lotti, edificati o meno, consenta la realizzazione di un circoscritto intervento edilizio, di dimensioni tali da non configurare la necessità di un preventivo S.U.E., per quanto attiene l'opportunità di realizzare ulteriori attrezzature pubbliche oltre a quelle già esistenti e/o previste dal P.R.G.C. Ad esso si applicano le norme di dettaglio definite nelle varie aree residenziali.
- 4)- Pertinenza
si intende per tale tutto ciò che non viene a far parte integrante e sostanziale dell'edificio principale, pur avendo con questo un rapporto di dipendenza funzionale (ad esempio recinzioni, campi da tennis e/o attrezzature sportive, box e/o magazzino nel cortile a servizio esclusivo della costruzione principale). Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, per gli interventi edilizi, riguardanti le costruzioni intese come pertinenze, dovrà essere indicata la pertinenzialità delle stesse costruzioni nei progetti allegati alle relative istanze.
- 5)- Destinazione d'uso :

Si intende per destinazione d'uso di un'area, come sotto definita, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area interessata. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla destinazione in atto alla data del 28/1/77 (L.10/77) o dalla cessione o dall'autorizzazione edilizia ed in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; le tabelle delle varie aree di Piano indicano le destinazioni "prescritte" e quelle "ammesse".

6) Variazioni essenziali:

Si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle condizioni previste dall'art. 6 della L.R. n° 19 del 08.07.99.

7) Area :

Quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di piano, per la quale il piano prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, tipi d'intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

8) Tipologie edilizie :

- edificio uni-bifamiliare = edificio composto di una o due unità alloggio;
- edificio plurifamiliare = edificio composto da più di due unità alloggio provviste ciascuna di ingresso proprio e disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scala e da ascensori eventuali comuni;
- fabbricazione in linea o a schiera = edifici con più unità alloggio su più piani disposte in modo lineare (retta, curva, spezzata), composti da più unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti); ogni unità alloggio ha accesso indipendente);
- fabbricazione a blocco chiuso (isolato) costituita da edifici in linea o a schiera;
- fabbricazione isolata = edifici separati uno dall'altro, distaccati dai confini e architettonicamente risolti su tutti i fronti.

La tipologia edilizia nelle diverse porzioni del territorio è fissata dal P.R.G. nelle schede allegate.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ampliamento, di sostituzione edilizia aventi per oggetto sia gli edifici principali che i bassi fabbricati e/o corpi di fabbrica, dovranno essere eseguiti nel rispetto dei rapporti di copertura (Rc) stabiliti nelle allegate schede.

In deroga al precedente comma, nei cortili privati esistenti nelle aree del Centro Storico e del residenziale consolidato, è ammesso mediante autorizzazione, l'inserimento di strutture coperte o chiuse da destinare esclusivamente a dehors temporanei al servizio delle attività di interesse pubblico (bar, ristoranti e simili), a condizione che le stesse siano realizzate in modo tale da non deturpare l'ambiente esistente, che la superficie coperta della stessa struttura non superi il 60% della superficie del cortile interessato dall'intervento, acquisendo l'assenso delle proprietà confinanti. Inoltre nell'atto autorizzativo dovrà essere posta la condizione che tali strutture dovranno essere collegate esclusivamente alle suddette attività di interesse pubblico e che le stesse dovranno essere rimosse in caso di cessazione delle stesse attività con cambio di destinazione.

In particolare per le strutture da realizzarsi nel Centro Storico, la progettazione deve prevedere l'uso di materiali e tipologie che tengano conto del contesto storico e architettonico in cui si inseriscono.

Alla cessazione dell'attività, oltre alla rimozione della struttura, dovrà prevedersi la rimessa in pristino delle facciate e della pavimentazione del cortile interessati dalla struttura.

Art. 17 - Distanze dai confini, vincolo tra confinanti.

- [1] Le distanze degli edifici dal confine di proprietà non devono essere inferiori a quelle esistenti quando si tratta di interventi volti alla conservazione di edifici e manufatti esistenti.
- [2] Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono essere rispettati i seguenti minimi, comunque mai inferiori a ½ dell'altezza del fabbricato in progetto:
 - mt. 5 per le aree residenziali, di trasformazione, terziarie, assimilabili e servizi;
 - mt. 6 per le aree produttive;
 - mt. 5 per le aree agricole.
- [3] Sono ammesse edificazioni a confine qualora intervengano accordi tra i confinanti, nel rispetto delle norme del codice civile (c.c.) in materia di distanze nelle costruzioni (art. 873 e seguenti) , delle distanze tra fabbricati di cui al successivo articolo e formalizzati con scrittura privata registrata, o qualora in una delle proprietà preesistano fabbricati ciechi costruiti a confine.
- [4] I sopralzi di tetti e/o gli interventi di sopraelevazione possono conservare il perimetro od il filo degli edifici sottostanti anche se ciò determina distanze dai confini inferiori a quelle previste dalle presenti norme, purchè nel rispetto delle norme del c.c.
- [5] I bassi fabbricati di nuova costruzione e con altezza non superiore a mt. 3,00 possono essere addossati ai confini di proprietà, purchè nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- [6] Per le scale di sicurezza esterne, rispetto alle distanze dai confini, l'oggetto è consentito fino a mt. 2,80.

Art. 18 – Distanze tra fabbricati.

- [1] La distanza o confrontanza tra fabbricati è da misurarsi secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.
- [2] Nel centro storico, eccetto il caso in cui sia possibile l'aderenza al confine, le distanze minime tra nuovi fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di: superfetazione locali ricavati dalla copertura di cortili, costruzione provvisorie.
- [3] Nelle altre aree normative, la distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti, è prevista in mt. 10 qualora una delle due pareti (o entrambe le pareti) sia finestrata.
Non si considerano pareti finestate quelle con sole aperture per bagni, wc, disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse, ed in generale con le aperture costituenti luci e non vedute.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici che non consentono il rispetto delle distanze previste dal presente articolo, le nuove costruzioni e gli ampliamenti potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari a metà della propria altezza, e con un minimo assoluto di mt. 5,00 previa sottoscrizione di scrittura privata registrata tra i confinanti.

- [4] Nelle aree di nuovo impianto la distanza tra fabbricati di nuova edificazione deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- [5] In applicazione dell'ultimo periodo dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444, sono ammesse distanze inferiori in caso di attuazione con S.U.E.

Art. 19 - Utilizzazione degli indici.

- [1] Qualora un lotto, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionato allo scopo di realizzare nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati (sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare), verificando gli standards sull'intero lotto originario alla data di adozione del presente Piano .
- [2] Non è ammesso trasferimento di capacità edificatoria fra lotti a diversa destinazione urbanistica.
- [3] Il trasferimento di capacità edificatoria fra lotti non contermini all'interno di una stessa area di intervento o di aree di intervento omologhe è consentito, fatti salvi gli standards edilizi, mediante concessione e stipula di un atto da parte dei proprietari, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, da cui risulti il vincolo di trasferimento della superficie utile lorda tra i medesimi lotti.
Il lotto su cui viene trasferita la cubatura (lotto di atterraggio) potrà avere un incremento massimo del 30% di capacità edificatoria rispetto all'indice di zona, semprechè il lotto di decollo sia in grado di esprimerla.
- [4] Nella edificazione con intervento diretto si stabiliscono le seguenti connessioni attuative tra indici di utilizzazione ed interventi edilizi:
 - 1) La densità fondiaria, il rapporto di copertura, la dotazione degli standards a parcheggio e verde privati, dovranno essere rispettati dagli interventi di :
 - ampliamento fatti salvi gli interventi "una tantum" di cui all'art. 77 e gli interventi di recupero delle strutture aperte;
 - ristrutturazione edilizia comportante incremento di S.U.L. nel solo caso di traslazione di solai con incremento di piani abitabili;
 - sostituzione edilizia, salvo quanto indicato nell'articolo di dettaglio ed al punto successivo;
 - nuova edificazione.
 - 2) Solo la dotazione degli standards di parcheggio e verde privati dovrà essere rispettata dagli interventi di:
 - ristrutturazione edilizia senza incrementi di S.U.L.;
 - ristrutturazione edilizia con chiusura delle strutture aperte esistenti;
 - sostituzione edilizia senza riduzione dell'area libera e con S.U.L. inferiore o uguale alla S.U.L. preesistente; in questo caso l'indice fondiario dovrà

essere maggiore della S.U.L. preesistente;

- 3) Solo la dotazione dello standard di parcheggio privato dovrà essere rispettata:
 - negli interventi di cui al precedente punto 2) qualora all'interno del lotto fondiario non sia possibile soddisfare lo standard di verde privato;
 - nella sostituzione edilizia con incremento dell'area libera e con S.U.L. inferiore a quella preesistente; in questo caso l'indice fondiario dovrà essere maggiore della S.U.L. preesistente;
 - nei mutamenti di destinazione d'uso, che non comportano variazione degli standards urbanistici che, avvenendo in assenza od in presenza di realizzazione di opere non comportanti aumento di volumetria, riguardano superfici utili inferiori a mq. 500.

[5] Gli interventi per i quali non è obbligatorio il rispetto degli indici di densità fondiaria o di rapporto di copertura nonché delle quantità di verde e parcheggio privati sono quelli non contemplati nei precedenti commi del presente articolo ed in particolare:

- 1)- gli interventi soggetti ad autorizzazione;
- 2)- le ristrutturazioni edilizie che non comportano aumento di volume e/o delle superfici utili lorde, purchè le aree libere di pertinenza conservino le loro superfici preesistenti, qualora sia chiaramente dimostrata l'impossibilità di verifica degli standards privati.

[6] Oltre a rispettare gli indici di P.R.G.C., gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano esistente; il Sindaco, sentiti gli organi competenti, potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal P.R.G.C. qualora esistano particolari e motivate ragioni ambientali, di traffico ed urbanistiche non rilevate in sede di strumento urbanistico generale, previo atto deliberativo della Giunta Comunale.

Art. 20 - Condizione di edificabilità.

[1] Area edificabile è quella dotata o di cui si prevede la dotazione di opere di urbanizzazione primaria.

[2] Il P.R.G.C. pertanto individua la vocazione ma non conferisce capacità edificatoria, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria

[3] Il Sindaco, in presenza di un intervento di nuova costruzione, o di ampliamento che comporti aumento di carico urbanistico, in zona non interamente urbanizzata o con insufficienti opere di urbanizzazione primaria e non sottoposta a piano esecutivo, può imporre al richiedente, in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione, l'esecuzione diretta da parte del medesimo delle opere da realizzare, a scomputo totale o parziale dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

- [4] Nelle aree servite da acquedotto e fognatura comunali, gli edifici debbono obbligatoriamente allacciarsi, secondo le norme vigenti.
- [5] Nelle aree non servite da acquedotto, ogni edificio deve disporre di serbatoio e di valido impianto di potabilizzazione secondo le vigenti normative.
- [6] Nelle aree non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purchè lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia conforme a quanto specificatamente normato dal D.Lgs. 152/99 e s.m.e i.; in ogni caso è vietato lo smaltimento delle acque in pozzi perdenti.

Art. 21 - Tipi di intervento.

Per le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia il presente articolo definisce, ai sensi dell'art. 13 della L.R. num. 56/77 e s.m.i., interventi ammissibili con riferimento alla classificazione di seguito riportata:

A.1 – manutenzione ordinaria.

- [1] Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio, ma si limitino a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.
- [2] Esempi di applicabilità :
- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
 - riparazione, rinnovamento e sostituzione di elementi architettonici esterni (inferriate, ringhiere, recinzioni, cancelli, infissi, cornici, zoccolatura, vetrine, insegne, ecc.), con elementi analoghi che non alterino le caratteristiche esistenti dei medesimi ;
 - manutenzione delle coperture mediante la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione (con gli stessi materiali) del manto di copertura e della piccola orditura dei tetti a falda, nonchè la impermeabilizzazione dei tetti piani;
 - riparazione e sostituzione delle gronde, dei pluviali, dei frontalini e dei faldali;
 - ripulitura delle facciate;
 - esecuzione dei rappezzati ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
 - ritinteggiatura, ripristino e rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;

- tinteggiatura di immobili esterni al Centro Storico, senza variazione di colore originario;
- pavimentazioni esterne fuori dal Centro Storico, senza variazione dei materiali originari;
- insegne monofacciali, targhe professionali e tende parasole esternamente al Centro Storico;
- sostituzione di elementi componenti l'impianto di riscaldamento o posa di nuovo impianto autonomo interno senza opere edilizie;
- nuova installazione o sostituzione di gronde e pluviali ;
- sostituzione dei sanitari ;
- sostituzione ed adeguamento impianto elettrico e/o termo idraulico (con obbligo di produrre le dichiarazioni di conformità ai sensi delle vigenti normative)
- nicchie di piccole dimensioni per contatori ;
- realizzazione di pergolato ornamentale;
- riparazione o sostituzione di parti di recinzione senza alterazione delle caratteristiche originarie ;
- manutenzione di strada privata ;
- riparazione di vetrine con uguali caratteristiche ;
- posa di zanzariere
- realizzazione di baracche di cantiere
- manutenzione dei giardini privati esistenti;
- consolidamento solai, muri portanti, strutture, fondazioni, nelle caratteristiche precedenti, soltanto nel caso in cui non si rende necessaria la denuncia al Genio Civile ai sensi di legge.
- risanamento o sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione
- inserimento di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione che non alterino le caratteristiche di facciata .
- rifacimento pavimenti esterni con le stesse caratteristiche originarie.

Per gli edifici industriali ed artigianali sono opere di manutenzione ordinaria quelle indicate dalla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977 num. 1918, soggette a comunicazione obbligatoria ai sensi dell'art. 26 L. 47/85

A.2 – manutenzione straordinaria

[1] Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

[2] Esempi di applicabilità

- ritinteggiatura, ripristino e rifacimento delle facciate mediante modifica dei materiali impiegati, dei colori, delle partiture, delle sagomature, ecc.;
- rifacimento strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta;
- rifacimento manto del tetto con materiale diverso;
- demolizione e ricostruzione solai senza modifica del piano di imposta;
- consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni, con o senza modifiche dei materiali o dei sistemi statici;
- le modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino, se non in limitate parti, elementi strutturali;
- demolizioni e ricostruzioni muri portanti, strutture, fondazioni con modifiche dei materiali;
- creazione (o chiusura totale o parziale) di aperture esterne nel rispetto delle caratteristiche e delle proporzioni delle facciate; nel caso in cui l'intervento interessi le facciate di edifici con carattere storico-artistico, esso è consentito esclusivamente per ripristinare i prospetti originari documentati;
- inserimento di elementi di isolamento od impermeabilizzazione (se esterni o sottomanto) qualora comportino modifiche delle facciate o delle coperture e/o dei terrazzi;
- rifacimento rivestimenti esterni con caratteristiche diverse;
- costruzione rivestimenti esterni;
- rifacimento pavimenti esterni con caratteristiche diverse dall'esistente;
- costruzione pavimenti esterni;
- sostituzione infissi esterni con caratteristiche diverse;

- realizzazioni o modifiche di sistemazioni esterne (recinzioni, inferriate, cancelli esterni, etc);
- rifacimento od installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento e di canne fumarie, qualora interessanti le facciate degli edifici;
- rifacimento od installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- rifacimento od installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito della sagoma dell'edificio;
- realizzazione di tettucci sulle aperture esterne degli edifici e prolungamenti limitati delle falde dei tetti o cornicioni su balconi e terrazzi, qualora tali opere siano finalizzate ad una migliore protezione delle facciate degli edifici stessi dalle intemperie, purchè esse siano realizzate con forme e materiali uguali od il più possibile simili, all'esistente in sintonia con le caratteristiche dell'edificio;
- inserimento di solaio di copertura e/o di controventatura all'interno di locali e tettoie ex agricole a nudo tetto.

[3] Ambito degli interventi - gli interventi sono autorizzati anche per singole unità immobiliari e anche quando le opere da eseguirsi sono limitate a porzioni dell'edificio; nel caso in cui riguardino parti esterne determinanti per caratteristiche ambientali e d'insieme, gli interventi saranno autorizzati solo se estesi all'intero edificio avente caratteristiche omogenee.

A.3 - restauro ed il risanamento conservativo

- 1]** Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio, ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili".
- [2]** Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."
- [3]** Questi interventi possono riguardare, oltre gli edifici che a norma dell'art. 24, comma 4°, lettera a) della L.R. num. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, anche gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni nell'organismo edilizio e/o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

[4] Esempi di applicabilità per gli interventi di restauro :

- consolidamento statico e ricostruzione alle quote e posizioni originarie delle strutture verticali e orizzontali esterne ed interne (solai, pilastri, muri portanti, solette di balcone, ballatoi, scale, fondazioni, coperture, ecc.);
- eliminazione delle eventuali sovrastrutture deturpanti o fabbricati aggiuntivi, al fine di consolidare e valorizzare gli elementi architettonici autentici originari, il tutto nello spirito di un funzionale riuso del complesso e nel rispetto dei caratteri ambientali;
- restauro e ripristino di tutte le finiture esterne ed interne; qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio;
- realizzazione e demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri interni portanti, anche per l'eventuale aggregazione e/o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici; i relativi volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio nel rispetto delle dette prescrizioni.

[5] Esempi di applicabilità per gli interventi di risanamento conservativo :

- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture mediante l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio;
- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora ciò non sia possibile, a causa delle condizioni di degrado, sono ammessi la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale;
- modificazioni dell'assetto planimetrico anche con aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio e che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni;
- aggregazioni e/o suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio;
- modifiche dell'originario posizionamento degli elementi strutturali esclusivamente per il rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, illuminotecniche,

igrotermiche, ecc.) purchè esse non comportino alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative alla installazione degli impianti tecnologici e dei relativi volumi tecnici;

- realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora non comportino aumento della superficie utile.

[6] Ambito degli interventi e prescrizioni.

[6.1] Gli interventi di restauro e risanamento conservativo potranno essere estesi sia ad un intero edificio che a parti di esso, potranno inoltre essere estesi all'area libera di pertinenza dell'edificio, nonchè alle strutture in essa esistenti.

[6.2] Gli interventi di risanamento conservativo riguardano edifici o parti di essi da assoggettare al ripristino ed alla conservazione tipologica in quanto non presentando pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio esistente, come elementi tipologicamente partecipanti alla formazione dell'ambiente antico.

[6.3] Gli interventi di restauro riguardano edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro conservativo e devono tendere al ripristino dei valori storico-artistici.

[6.4] Per entrambi gli interventi sono consentite modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, purchè la nuova destinazione sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

[6.5] Per l'intervento di restauro, di norma, è prescritto l'uso di materiali e tecnologie propri dell'assetto tipologico originario, nel ripristino e nella sostituzione di elementi strutturali o architettonici.

A.4 - ristrutturazione edilizia

[1] Intervento rivolto a trasformare le opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

[2] Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

[3] Si distinguono i seguenti due tipi di ristrutturazione edilizia:

- *ristrutturazione edilizia di tipo A*: si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.
Essa è anche finalizzata ad assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori carichi urbanistici;
- *ristrutturazione edilizia di tipo B*: ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, qualora non sia necessario conservare l'impianto originario dell'edificio, si intenda consentire l'incremento delle superfici utili, il riutilizzo di volumi e strutture esistenti destinati ad usi diversi.

[4] Esempi di applicabilità nella ristrutturazione edilizia di tipo A

- modificazioni della destinazione d'uso, purchè la nuova destinazione prevista sia compatibile con il carattere strutturale dell'edificio;
- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;
- rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate e purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- realizzazione di nuovi orizzontamenti, purchè non comportino aumento della superficie utile. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture, fino ad un massimo di 70 cm. per l'adeguamento dell'immobile alla normativa vigente per consentire un'altezza dei locali di mt.2,70;
- e' consentito il mantenimento delle preesistenti luci interpiano nei locali abitabili, anche se inferiori a mt. 2,70, qualora il solaio od i solai non siano interessati da opere di demolizione e ricostruzione.
- rifacimento dei tamponamenti esterni e modificazioni delle coperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- installazione degli impianti tecnologici, delle relative reti e dei relativi volumi tecnici, che, ove possibile, devono essere realizzati all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comportare aumento della superficie utile delle attività residenziali, produttive e commerciali.

[5] Esempi di applicabilità della ristrutturazione edilizia di tipo B :

- gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori) all'esterno del fabbricato, con esclusione degli interventi di adeguamento previsti dalla L.13/89;
- realizzazione o eliminazione di aperture, nonché modificazioni od integrazioni dei tamponamenti esterni;
- modificazioni delle caratteristiche, del taglio e della composizione delle unità edilizie dell'edificio e/o dell'altezza netta interna dei locali mediante la trasformazione di gran parte o della totalità degli elementi strutturali;
- cambiamento, anche parziale, della tipologia dell'edificio unitamente alla o alle sue destinazioni d'uso;
- adeguamento dell'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi;
- variazione della fisionomia originaria dell'edificio e cioè : delle caratteristiche volumetriche sia formali che quantitative, della superficie utile lorda complessiva, dell'aspetto esterno, e delle destinazioni d'uso.

[6] Ambito degli interventi :

[6.1] Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono estesi ad un intero edificio o parte di esso.

A.5 - demolizione .

[1] Concerne, in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione, gli edifici o parti di edifici esistenti;

[2] La demolizione in via definitiva riguarda edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione per il recupero degli spazi relativi da sistemare a verde privato e parcheggio a meno di una espressa destinazione a spazio pubblico secondo le indicazioni di P.R.G.C.; in tale caso la demolizione è soggetta ad autorizzazione.

[3] Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volumi, area di sedime.

A.6 - sostituzione edilizia

[1] Concerne gli interventi che prevedono la demolizione di edifici accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto della S.U.L. edificata preesistente o degli indici delle aree normative se inferiori, e del

vigente regolamento igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma del presente articolo.

- [2] Per i suddetti interventi di sostituzione edilizia valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
fatto salvo quanto previsto al successivo articolo relativo ai Centri Storici (ACS) ,
ove di norma è ammessa la ricostruzione della volumetria preesistente, potranno prevedere l'integrale recupero della S.U.L. esistente purchè attraverso la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo mediante il quale vengano reperite e dismesse nell'ambito della stessa zona di P.R.G.C. le aree di cui all'art. 21 L.R. num.56/77 e s.m.i. in relazione alla S.U.L. che è stata oggetto di demolizione e di successiva riedificazione e che ecceda quella ammessa dagli indici di zona;
- [3] Nell'intervento di sostituzione edilizia, la demolizione finalizzata alla riedificazione, laddove ammessa, è da valutarsi unitariamente alla nuova costruzione ed il tutto è da assoggettare a concessione ed a preventivo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) nel caso in cui l'edificio da demolire e riedificare possa costituire un ambito di interesse pubblico per la viabilità sia veicolare che pedonale, al fine del miglioramento e riqualificazione del tessuto urbano.

A.7 - completamento

- [1] Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree residenziali parzialmente edificate o inedificate ma contigue ad aree residenziali esistenti.
- [2] Tali interventi sono attuabili con S.U.E. ovvero con concessione edilizia anche convenzionata; quest'ultima è ammessa qualora gli interventi comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione che eccedano i semplici allacciamenti, nell'ambito delle aree consolidate residenziali e produttive.

A.8 - nuovo impianto

- [1] Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate con nuovi edifici o manufatti.

[2] Essi sono ammessi con preventivo S.U.E. .

A.9 - ristrutturazione urbanistica

[1] Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

[2] Tali interventi sono attuati mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

[3] Esempi di applicabilità :

- demolizione di edifici e contestuale riedificazione degli stessi, accompagnate da modificazione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio (ridisegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale);
- interventi di completamento accompagnati da modificazione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio;

Art. 22 - Modificazione dei tipi di intervento.

[1] Non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17-8° comma lett.f) della L.R.56/77 e s.m.e i. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dalle presenti norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sempre che essi non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per cui il P.R.G.C. ha escluso tale possibilità o rientrino tra i beni culturali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

TITOLO IV

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

Art. 23 - Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private

[1] Le autorimesse di uso privato possono essere realizzate:

a) nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata

Gli interventi che riguardano la realizzazione o la trasformazione di corpi di fabbrica o di bassi fabbricati destinati ad autorimesse su aree di proprietà privata (box o posti macchina), sono soggetti:

- ad autorizzazione qualora comportino un numero di box o di posti macchina (ciascuno fino a mq 18 di superficie utile) non superiore al doppio del numero degli alloggi e/o unita` immobiliari del fabbricato principale del quale le autorimesse costituiscono pertinenze ; in tale caso i box o posti macchina saranno autorizzati solo per quelle unita` immobiliari che ne risultano sprovviste o dotate in modo insufficiente;
- a concessione onerosa qualora comportino un numero di box o di posti macchina superiore al doppio del numero degli alloggi e/o unita` immobiliari del fabbricato principale; in tale caso la corresponsione del contributo ex art. 3 L. 10/77, per la sola quota relativa agli OO.UU. primaria ed al costo di costruzione, verrà corrisposto unicamente sulla quota parte di autorimesse eccedente il doppio del numero degli alloggi e/o unita` immobiliari presenti nel fabbricato principale.

Nelle aree residenziali, produttive, terziarie e commerciali esistenti, e nelle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, al di sotto della quota del piano cortile o dell'area scoperta possono essere ricavati locali per autorimesse a condizione che l'estradosso del solaio di copertura di tali locali sia sistemato con idonea pavimentazione o a verde privato, ove richiesto; in tale caso il piano sistemato dell'estradosso del solaio, ivi comprese le rampe d'accesso, è ugualmente da considerarsi superficie scoperta, conche` le autorimesse emergono per non piu` di mt.1.20 al di sopra del piano di campagna conteggiato a partire dall'estradosso del piano sistemato.

b) nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica

Le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'art.9 della legge 122/1989. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche.

Nel sottosuolo delle aree a servizi destinate a verde e parcheggio sarà consentita la realizzazione di autorimesse interrato da parte di privati, conche`

l'area in superficie venga dismessa all'Amministrazione Comunale e sistemata secondo le indicazioni previste dall'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che ne regoli le caratteristiche tecniche di realizzazione e la gestione degli impianti in superficie.

Art. 24 - Prescrizioni per l'utilizzo dei sottotetti

- [1] E' ammesso l'utilizzo dei locali sottotetto degli edifici di nuova costruzione con copertura a falde secondo i disposti normativi del Regolamento Edilizio. E' altresì ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti dei fabbricati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano; tali interventi di recupero sono soggetti a concessione ed oltre alle disposizioni normative di cui alla L.R. 21/98, sono consentiti a condizione che :
- tale utilizzo avvenga autonomamente, ovvero mediante diretto collegamento alle sottostanti abitazioni in modo che i locali di sottotetto siano parte integrante e sostanziale delle unità abitative principali senza possibilità di essere utilizzati separatamente dalle stesse unità;
 - che le falde dei tetti esistenti subiscano una elevazione della quota sino ad un massimo di mt.1,00, senza modifica delle originarie pendenze e caratteristiche geometriche;
 - che siano verificati i requisiti di abitabilità/agibilità dei locali, in tutto od in parte, così come previsto dal Regolamento Edilizio, ovvero dalla L.R. 21/98 per i casi rientranti in tale normativa
- [2] L'eventuale innalzamento di mt. 1.00 previsto al 2° comma, è da escludersi nel caso di edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale, ovvero nel caso di ricorrenza di elementi decorativi di facciata, cornicioni, etc. Per quanto riguarda il rispetto dei diritti dei confinanti si rimanda all'art. 17 di dettaglio, sul vincolo tra i confinanti.

Art. 25 - Prescrizioni per le recinzioni

- [1] Le tipologie delle recinzioni sono contenute nel vigente Regolamento Edilizio.
- [2] Nelle aree residenziali totalmente o parzialmente edificate, la realizzazione di nuove recinzioni seguirà i seguenti criteri :
- se il sedime stradale è interessato da nuovi allineamenti di P.R.G.C. la recinzione sarà posta sul tracciato di tali allineamenti;
 - se il sedime stradale è già dotato di marciapiedi, la recinzione potrà essere posta sugli allineamenti in atto, e comunque a mt. 1.50 dal ciglio stradale;

- se il sedime stradale è privo di marciapiedi e presenta larghezza inferiore a ml 8.00, la recinzione dovrà essere posta almeno a ml 5.00 dall'asse stradale ed essere contestualmente dotata di marciapiedi;
- [3] Nelle aree di completamento e di nuovo impianto la realizzazione della recinzione non potrà in alcun caso essere posta a distanza inferiore a mt 1.50 dal ciglio della sede viaria esistente o prevista, ovvero rispettare gli allineamenti esistenti in caso di maggiore distanza.
- [4] Lungo le strade in cui sono stabilite dal piano fasce di rispetto stradale e nelle strade interne alle aree agricole sono consentite normali recinzioni a delimitazione del confine di proprietà nel rispetto del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30.04.92 n. 285) e del D.P.R. n. 495 del 16.12.92 e del D.P.R. n. 147 del 26.04.93.
- (5) Nelle aree agricole è obbligatorio l'arretramento delle recinzioni anche a giorno in paletti infissi nel terreno con rete metallica di metri 3,00 da qualsiasi corso d'acqua, misurato sulla sponda, al fine di consentire la regolare manutenzione.

Art. 26 - Dotazione di parcheggi.

- [1] L'edificazione per i nuovi interventi nelle aree di completamento e di nuovo impianto, ovvero negli interventi di ampliamento o di ristrutturazione comportante la chiusura di fienili o spazi aperti, deve avere la seguente dotazione minima di parcheggi privati da realizzare, parte all'interno della recinzione e all'esterno :
1. Abitazioni : un'area a parcheggio pari a 1 mq/10 mc di volumetria edificata, di cui 1/3 all'esterno della recinzione con esclusione del passo carraio, salvo il caso di unifamiliarità e bifamiliarità del fabbricato ed i casi di evidente impossibilità alla verifica per gli interventi di ampliamento e/o recupero delle strutture aperte ;
 2. Attività direzionale: un parcheggio privato pari almeno al 50% della superficie lorda di pavimento. Dovrà altresì essere previsto un parcheggio di uso pubblico pari almeno al 50% della superficie lorda di pavimento, fruibile durante gli orari di apertura dell'attività così come previsto dall'art.21 comma 2° della L.R. 56/77 e s.m. e i.
 3. Attività commerciale : si fa riferimento all'art. 21 – 1° comma – 3° punto della L.R. 56/77 e s.m.e i. ed alle norme di dettaglio di cui al successivo Titolo VI .
 4. Attività produttiva : un parcheggio pari al 15% della superficie coperta, di cui 1/3 all'esterno della recinzione.

- [2] Le superfici di cui sopra devono essere reperite in aree in fregio alla viabilità d'accesso ed ad esse collegate direttamente.
- [3] I parcheggi interni alle recinzioni possono essere ricavati nei boxes, nei cortili o nella stessa costruzione principale o negli spazi liberi oppure promiscuamente; quelli esterni alla recinzione, nel caso non sia possibile localizzarli contigualmente alla stessa, possono essere ubicati anche in aree che non formino parte del lotto purchè , in tale caso, siano asserviti all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio di uso pubblico, a mezzo di atto pubblico trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del proprietario.
Gli spazi di sosta dovranno comunque essere facilmente fruibili e sufficientemente prossimi all'edificio principale.
- [4] Sono comunque consentiti nelle misure sopraindicate parcheggi privati totalmente esterni alle recinzioni.

Art. 27 - Tutela e sviluppo del verde.

- [1] Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere tutelato e sviluppato il verde.
- [2] I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali, ed osservando allo scopo la distanza minima di mt. 2.00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazione, etc.) dalla base del tronco (colletto). L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se adeguatamente motivato e se previsto dal progetto approvato.
- [3] Nei progetti di concessione edilizia, per le residenze, dovrà essere prevista la dotazione di aree a verde privato nelle misure di 8 mq ogni 33 mq di S.U.L. (100 mc di volumetria) destinata a residenza e dovranno essere indicate la sistemazione esterna e le zone alberate, a prato a giardino o a coltivo e tutte le opere di finitura esterna (pavimenti, recinzioni, arredi fissi, etc.) .
- [4] Sono comprese nelle aree a verde le aree verdi a copertura delle autorimesse semi-interrate previste dalle Norme, con un minimo di riporto di terreno vegetale di cm.40.
- [5] La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.
- [6] Nelle zone produttive, industriali e terziarie, le aree libere da costruzioni o da parcheggi regolamentari e dalle necessarie aree di manovra e di carico e scarico merci, dovranno essere adeguatamente piantumate, ove possibile, con alberi d'alto fusto ed arbusti.

- [7] Il Piano individua nell'ambito delle aree urbane residenziali delle aree a verde privato su cui è possibile applicare gli indici e i parametri di edificabilità del Piano.

Art. 28 - Bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli.

E' consentita la costruzione di bassi fabbricati aperti o chiusi esclusivamente ad uso deposito attrezzi agricoli per orti, a condizione che essi non superino il rapporto di copertura di 1/7 sui rispettivi orti e comunque non superino singolarmente la superficie lorda di mq 15, e siano realizzate con copertura a due falde, manto di copertura in tegole di cotto, tamponamento perimetrale in muratura o legno, materiali idonei a conferire ad essi un aspetto estetico non degradante o deturpante, con altezza massima di imposta della copertura di mt. 2.40. Nel caso in cui bassi fabbricati vengano accorpati sui confini degli orti contigui le stesse non dovranno superare singolarmente la superficie coperta pari a 1/7 del rispettivo orto con un massimo di mq 15, con unica copertura a due falde. La costruzione di tali manufatti non è comunque ammessa nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree residenziali. All'interno non sarà possibile installare impianti a fiamma libera.

Art. 29 - Verande e porticati

- [1] E' ammessa l'esecuzione di manufatti verticali di tamponamento di logge, balconi e terrazze, mediante cortine vetrate in modo da realizzare verande, serre e simili sui fronti interni, opposti alla via, degli edifici con fabbricazione in linea od a schiera, sui fronti opposti alla via pubblica principale degli edifici a blocco e sui fronti interni su cortile, degli edifici con fabbricazione a blocco chiuso, all'interno del Centro Storico, ma limitatamente agli edifici condominiali a tipologia edilizia incoerente con il tessuto edilizio storico, purchè già interessati dalla presenza di verande legittime o condonate, all'interno del centro urbano e/o dei nuclei frazionali, limitatamente agli edifici che risultino ultimati con trasmissione di denuncia di fine lavori alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante.

- [2] Laddove è consentita la realizzazione di verande, si distinguono due casi :

- a) l'edificio non presenta verande legittime o condonate : in questo contesto i manufatti possono interessare una superficie di norma non superiore a mq. 10 per unità immobiliare, salvo casi particolari da valutarsi singolarmente e da sottoporsi al giudizio della Commissione Edilizia. L'autorizzazione è subordinata ad atto di impegno del condominio sottoscritto dall'Amministratore e da tutti i proprietari con obbligo di renderlo atto di regolamento, certificante il tipo di serramento prescelto, in caso di eventuali future richieste da adottare in tutte le unità immobiliari affacciate sullo stesso lato per edifici fino a n. 2 piani di altezza.

Nel caso di edifici di altezza superiore a n. 2 piani (a più unità immobiliari) l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di un progetto con soluzione

architettonica ordinata ed unitaria riguardante tutto l'edificio. In tal caso l'intervento è ammesso solo in seguito ad impegno di realizzarlo completamente per quanto riguarda singole colonne verticali o singoli piani, sottoscritto secondo quanto precedentemente indicato;

- b) l'edificio presenta verande legittime o condonate : in questo contesto i nuovi manufatti dovranno uniformarsi alla superficie ed alla tipologia prevalente fra quelle esistenti ove le verande già installate interessino almeno i 2/3 dei balconi; al di sotto di tale limite i nuovi manufatti potranno essere autorizzati subordinatamente alla presentazione di un unico progetto di riordino riguardante tutto l'edificio, con soluzione architettonica unitaria ed all'impegno a realizzarlo completamente ed unitariamente.

[3] In entrambi i casi susposti i nuovi manufatti sono ammessi esclusivamente alle seguenti condizioni :

- il tamponamento sia realizzato con pannelli aventi le caratteristiche di serramento, trasparenti e mobili, di tipo accettato dal Comune, dotati di sistemi di apertura a libro od a soffietto che consentano la massima apertura possibile ;
- non risultino incluse nel tamponamento bocche di immissione dei condotti di trasporto delle immondizie ;
- non risultino incluse nel tamponamento finestre di aerazione di servizi igienici e di cucine o di locali con posto di cottura o focolari, a meno che siano dotati di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno sempre che non vi siano installati apparecchi a fiamma libera e che siano comunque rispettate le vigenti norme tecniche sulla sicurezza degli impianti;
- non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutarne le caratteristiche in volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- le superfici finestrate del tamponamento e quelle che si aprono sulla veranda consentano una adeguata ventilazione dei vani ;
- non venga alterata la sagoma dell'edificio determinata da solai permanenti esistenti (bow-windows).

[4] E' consentita la chiusura ai fini di risparmio energetico di porticati aperti (pilotis), a condizione che sia realizzata con elementi vetrati purchè in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso anche temporaneo da parte di persone od a deposito ed esposizione.

Art. 30 – Impianti di distribuzione dei carburanti

Ai sensi del Dlgs n. 32 del 11.02.98, l'Amministrazione Comunale ha approvato l'apposito Regolamento per la localizzazione, l'insediamento e le caratteristiche tecniche degli impianti di distribuzione dei carburanti.

Il presente P.R.G.C., recepisce automaticamente le prescrizioni regolamentari per aree omologhe a quelle già previste.

Nello specifico di intendono richiamate le seguenti due prescrizioni :

- è ammessa nelle aree agricole, l'installazione di strutture correlate agli impianti di distribuzione di carburante limitatamente ad una fascia posta in aderenza alla fascia di rispetto stradale definita ai sensi del Codice della Strada secondo le modalità previste nel regolamento che fissa i criteri requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti pubblici di distribuzione di carburanti ai sensi del Dlgs 11/1998 n. 32;
- sulle aree destinate a servizi "P", e con l'esclusione delle aree a verde "V" e delle aree per attrezzature collettive "Ac", è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distributori di carburanti da realizzarsi secondo le disposizioni previste nel regolamento redatto ai sensi del Dlgs 32/98. Detta installazione è ammessa previo convenzionamento con il Comune alle condizioni indicate dall'Amministrazione Comunale. Dovrà inoltre essere verificato il soddisfacimento complessivo dello standard a parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.e i., con esclusione del conteggio delle eventuali aree su cui si prevedono i suddetti impianti. La localizzazione dei nuovi impianti per la distribuzione del carburante nelle suddette aree dev'essere regolarizzata con singole varianti specifiche che verificano la previsione globale di Servizi Pubblici.

Art. 31 - Regolamento edilizio.

Per quanto non indicato nelle N.T.A. di P.R.G.C. si rimanda al vigente Regolamento Edilizio approvato ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 08.07.99 n. 19 con Del. C.C. n. 39 del 05.06.00

Art. 32 – Schede di area

Le schede di area allegate alle presenti N.T.A. costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale delle norme stesse.

TITOLO V

- DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE-

Art. 33 - Mutamento della destinazione d'uso.

- [1] Ai fini della disciplina del mutamento di destinazione d'uso, si considerano le categorie di destinazione d'uso e le relative sottoclassi individuate dal Titolo II delle presenti Norme.
Si distingue la disciplina degli interventi di mutamento della destinazione d'uso a seconda che siano eseguiti senza o con il concorso di opere edilizie.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA CONCORSO DI OPERE EDILIZIE

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinata concessione edilizia onerosa, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie individuate dal Titolo II. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione d'uso in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

Il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi di destinazione d'uso individuate dal Titolo II delle presenti norme, costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso da subordinare ad autorizzazione edilizia.

L'istanza di autorizzazione edilizia, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro 90 giorni dalla presentazione, fatta eccezione per gli immobili assoggettati ai vincoli di cui al D.lgs 490/99.

I mutamenti di destinazione d'uso, sono liberi ed assoggettati a semplice comunicazione se interessano unità immobiliari non superiori a 700 mc. e sono compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti urbanistici esecutivi.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE CON IL CONCORSO DI OPERE EDILIZIE.

Il mutamento di destinazione d'uso eseguito con il concorso di opere edilizie, fatta salva l'applicazione di quanto sopra disposto, è assoggettato al regime edilizio ed alle condizioni di gratuità/onerosità previste per la tipologia dell'intervento dalle vigenti norme statali e regionali come integrate dagli artt. 10,11,12 delle presenti norme ed alle disposizioni seguenti.

Art. 34 - Aree residenziali.

- [1] Sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti residenziali ed attrezzature urbane o attività al servizio della residenza o comunque connesse alla residenza.

- [2] In queste aree oltre alle attività risultanti dalle tavole di Piano, e salvo ulteriori specificazioni di S.U.E. sono consentite le seguenti destinazioni:
- residenze
 - servizi sociali di proprietà pubblica
 - sedi associative
 - ristoranti, bar, locali di divertimento
 - artigianato di servizio alla residenza
 - attrezzature a carattere religioso
 - locali di spettacolo
 - uffici pubblici e privati, studi professionali
 - alberghi e pensioni
 - servizi collettivi a gestione pubblica e privata
 - autorimesse private e d'uso pubblico
 - commercio al dettaglio.
 - sport

[3] Gli interventi edilizi e i mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere eseguiti nel rispetto delle presenti norme e del vigente regolamento edilizio.

[4] Gli interventi di edilizia residenziale relativi alle aree di tipo 3 (residenziali di completamento), 4 (residenziali di nuovo impianto) e 8 (trasformazione), devono configurare almeno il 40% di E.R.P.

Nel caso in cui, per la ridotta entità dell'intervento e/o per la localizzazione dell'intervento stesso, non risultasse opportuna la realizzazione di quota di E.R.P. in una determinata area, la stessa quota potrà essere attribuita ad un'altra area appartenente a quelle di tipo 3,4,8 nel rispetto complessivo della percentuale del 40% di cui all'art. 2 della L. 10/77.

Art. 35 - Centri Storici

[1] Sono le parti di territorio comunale definite come centri storici, secondo l'art. 24 della L.R. 56, e successive modifiche ed integrazioni, delimitate nelle tavole di Piano. Di tali porzioni di territorio comunale il P.R.G.C prevede la salvaguardia fisica morfologica e funzionale con le indicazioni delle tavole in scala 1:1.500 e 1:500 e le prescrizioni delle presenti N.T.A..

[2] Tali aree sono:

- 1 - Centro storico ACS1 (v.tav. 3 - Sviluppo scala 1 : 1000);
- 2 - Centro storico ACS2 (v.tav. 3 - Sviluppo scala 1 : 1000);
- 3 - Centro storico ACS3 (v.tav. 3 - Sviluppo scala 1 : 1000).

[3] Nelle porzioni individuate secondo la succitata elencazione è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

[4] Gli interventi ammessi dovranno rispettare le prescrizioni operative distintamente fissate per ogni area ACS nelle norme che seguono.

[5] In tali aree ACS il P.R.G.C. si attua con interventi diretti e con strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa pubblica e privata.

[6] Ambiti sottoposti a S.U.E.:

Essi possono essere individuati da parte dell'Amministrazione Comunale e gli S.U.E. dovranno essere rivolti e finalizzati:

- al recupero edilizio ovvero alla ristrutturazione urbanistica, se strettamente necessaria e motivata; in tale caso lo S.U.E. dovrà essere formato ed approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- alla organizzazione della viabilità interna al fine di favorire la mobilità pedonale e il trasporto pubblico;
- alle operazioni di restauro e risanamento conservativo aventi per obiettivo l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;
- alla utilizzazione di aree ed immobili idonei per i servizi pubblici o sociali carenti.

[7] In questi ambiti è consentita, dal momento della loro individuazione con relativa deliberazione consiliare ed in attesa della loro approvazione :

- la conservazione degli edifici di recente edificazione o privi di valore storico-artistico, mediante gli interventi di recupero edilizio con ristrutturazione edilizia; in tal caso gli ampliamenti dovranno avvenire mediante il recupero all'interno delle strutture non abitative od originariamente agricole ancorchè parzialmente aperte;
- la conservazione degli edifici di interesse storico e/o artistico, individuati secondo le indicazioni delle successive norme, mediante interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo finalizzato al recupero abitativo, opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, e opere finalizzate al mantenimento delle attività in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.C..

[8] Al di fuori degli ambiti assoggettati a S.U.E., sono ammessi, fatti salvi ulteriori prescrizioni negli articoli di dettaglio delle singole aree:

- per edifici di interesse storico e/o artistico precisati nei successivi articoli di dettaglio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, opere interne ex art. 26 L. 47/85, ristrutturazione edilizia di tipo A (ove ammessa), e opere finalizzate al mantenimento delle attività in atto alla data di adozione del P.R.G.C. o all'inserimento di nuove attività ammissibili secondo le presenti norme. Le operazioni di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, relative agli edifici di interesse storico-artistico dovranno essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, le posizioni, la forma delle strutture e delle scale;
- per edifici privi di carattere storico e/o artistico: tutti gli interventi ammessi per gli edifici con carattere storico-artistico, la ristrutturazione edilizia di tipo B, e la sostituzione edilizia nei limiti di seguito precisati :
all'interno delle aree ACS, a salvaguardia della trama viaria del tessuto storico, dei valori ambientali, dell'aspetto morfologico delle tipologie edilizie, e dei materiali esistenti, gli interventi dovranno:

1)- **rispettare gli allineamenti viari esistenti; al fine di consentire, ove altrimenti non possibile, il recupero della volumetria preesistente, la ricostruzione potrà avvenire anche in difformità alle prescrizioni delle presenti norme e del regolamento igienico edilizio limitatamente alle distanze tra fabbricati prospicienti purchè non inferiori alle distanze preesistenti, all'area scoperta dei cortili, fermo restando, comunque, che non dovrà essere superata l'altezza del più vicino edificio di interesse storico – artistico (vincolato ai sensi D.L.G.S. 490/99, ovvero soggetto a restauro e risanamento conservativo ovvero a ristrutturazione edilizia) o del fabbricato individuato in cartografia, il cui fronte è soggetto a restauro e risanamento conservativo;**

2)- prevedere un'articolazione delle nuove volumetrie ovvero delle S.U.L. che, per il rispetto del contesto planovolumetrico e ambientale in cui l'intervento si inserisce, potranno risultare anche inferiori alle preesistenti od a quelle consentite.

In particolare gli interventi di sostituzione edilizia nelle aree ACS1 e ACS3 potranno soltanto riguardare rispettivamente gli edifici per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia totale in area ACS1, e quelli denominati “a termine” per le aree ACS3 con le relative specifiche contenute nella norma di dettaglio.

All'interno dell'area ACS2 non sono consentiti interventi di sostituzione edilizia.

Per l'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia si rimanda altresì al rispetto dell'ultimo comma dell'articolo di dettaglio.

- negli edifici o parte di edifici non utilizzati anche se non completamente chiusi (originariamente con destinazione d'uso anche non residenziale) è consentito l'intervento di ristrutturazione con la chiusura delle parti aperte e con inserimento delle attività residenziali e non residenziali ammesse. **L'Amministrazione Comunale potrà limitare tali interventi in considerazione del valore architettonico dell'edificio, ovvero di specifiche problematiche.** L'inserimento delle attività non residenziali dovrà avvenire, limitatamente ai primi due piani fuori terra, con la verifica dello standard di uso pubblico ovvero con monetizzazione dello stesso. Dovrà prevedersi l'eliminazione delle superfetazioni dei fabbricati esistenti che contrastano con il tessuto edilizio ed ambientale.
- il mantenimento dei bassi fabbricati esistenti, chiusi o parzialmente chiusi e non in contrasto ambientale, mediante operazioni di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che ne permettano l'uso pertinenziale, nonché il ripristino o inserimento di attività compatibili con la residenza, anche con la chiusura di parti aperte, assicurando la valorizzazione delle qualità edilizia ed ambientale;
- nei bassi fabbricati coprenti parzialmente o totalmente i cortili privati, facenti parte delle attività commerciali in atto nei piani terreni dei fabbricati principali, il mantenimento delle stesse attività, interventi di manutenzione, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia, fatta salva la legittimità dei provvedimenti autorizzativi e con l'impegno alla rimozione in caso di cessazione dell'attività.

- [9] Le destinazioni d'uso ammesse sono precisate negli articoli delle singole aree ACS; quelle non ammissibili o incompatibili sono le attività produttive, mentre per le attività commerciali si rimanda al Titolo VI.
- [10] Agli S.U.E. è demandata l'ulteriore precisazione dei tipi di intervento ammissibili, nonché mutamenti di destinazione d'uso relativamente a superfici utili eccedenti le quantità stabilite nei successivi articoli.
- [11] Tutti gli interventi relativi agli edifici ex D.Lgs. 490/99 – Titolo I - sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte. Sia gli interventi di manutenzione straordinaria, che gli altri interventi dovranno essere orientati al rigoroso restauro conservativo, filologicamente guidato, dell'architettura originaria, con esclusione di ogni ripristino mimetico o camuffamento stilistico, e la eliminazione di aggiunte esterne o interne, incoerenti o deturpanti.
- [12] Per interventi di migliorie funzionali e distributive per finalità pubbliche, saranno consentiti piccoli ampliamenti con l'uso di tecnologie e materiali anche non coerenti con l'impianto originario, purché siano autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici

[13] Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi soggetti a concessione, relativi agli edifici definiti dal P.R.G.C. di interesse storico e/o artistico, sono subordinati al parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali ai sensi degli artt.40, 41 bis, 49 della legge R. 56/77, ove non già assoggettati al parere della Soprintendenza.

[14] Nelle autorizzazioni, nelle concessioni singole e nei piani esecutivi dovranno di norma essere adottati materiali e modalità sotto indicate, salvo nei casi in cui si riscontrino situazioni di fatto, determinatesi a seguito di interventi recenti, che ne dimostrino la non stretta necessità:

- coperture in coppi;
- passafuori in legno;
- canali di gronda e pluviali in lamiera zincata o rame a sezione tonda;
- intonaci civili nei colori che dovranno essere approvati dagli Uffici Comunali competenti, previa campionatura sulla facciata;
- cornici, cornicioni, fasce decorative, ecc. tinteggiati con tonalità armonizzata con il colore della facciata, da approvarsi preventivamente con progetto unitario esteso a tutta la facciata;
- serramenti in legno verniciato a colori tradizionali od in metallo verniciato scuro;
- oscuramenti interni ed esterni (tipo ante o gelosie) in legno verniciato;
- davanzali, stipiti e soglie in pietra naturale non lucida;
- **zoccolature degli edifici in pietra naturale (luserna, serizzo, beola), con finitura a spacco o simile e comunque non lucida, avente altezza massima di cm 100;**
- le insegne e gli elementi di arredo commerciali, dovranno essere conformi a quanto previsto nell'articolo di dettaglio relativo alle attività commerciali .
- solette e mensole di balconi per quanto possibile in pietra naturale;
- portoni d'ingresso e chiusura di autorimesse in legno verniciato, con lavorazione a doghe o pannelli pieni;
- cancellate di accesso alle corti, ringhiere ed inferriate in profilato di ferro con bacchette a sezione piena o in ferro battuto a semplici elementi;
- pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque, ecc. in materiale tradizionale come: cotto, ciottoli, cubetti porfido, lastre pietra squadrata, autobloccanti specifici per i centri storici, ecc.;

- le decorazioni devono essere mantenute e ripristinate;
- gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture gas, scatole di derivazione, ecc.) non sono ammessi in facciata, quindi, nella ristrutturazione dovrà prevedersi la loro eliminazione e/o interrimento, obbligatorio anche per i concessionari delle reti;
- le cortine verso via (facciate piene o muretti) devono essere mantenute con le loro caratteristiche.

Art. 35.1 - Centro Storico ACS1.

[1] Nell'area ACS1 il P.R.G.C. individua:

- a)- "Edifici e manufatti civili compresi negli elenchi di cui al D.L.G.S. 490 del 29.10.99 (ex L. 1089/39)".
- b)- Edifici definiti nella cartografia di dettaglio di interesse artistico e come tali soggetti a restauro e risanamento conservativo.
- c)- Edifici e complessi di edifici soggetti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia di tipo A con mantenimento e ripristino delle caratteristiche originarie (tipologia di facciata, soffitti a volta ed a cassettoni, elementi decorativi).
- d)- Edifici e complessi di edifici soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, a ristrutturazione edilizia di tipo A e B, nonché a interventi di sostituzione edilizia nel rispetto dei disposti del precedente articolo di dettaglio.

[2] In tale area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, comprese le destinazioni strettamente connesse con la residenza;
- di pubblico servizio, terziarie, amministrative, con superficie utile non superiore a mq. 500;
- commerciale nei limiti previsti dall'articolo di dettaglio di cui al Titolo VI;
- artigianale di servizio limitatamente ad unità non superiori a mq. 250 di superficie utile.

[3] Per ogni attività commerciale al minuto ed artigianale di servizio, la localizzazione della relativa superficie può avvenire su diversi piani dell'edificio, a

condizione che: l'attività commerciale sia comunque localizzata al piano terreno, la restante parte sia localizzata nei piani sottostanti e/o al solo piano soprastante ad esso al quale tali piani devono essere direttamente collegati internamente. Devono essere fatte salve le verifiche degli standards urbanistici ovvero delle monetizzazioni ove consentito.

- [4] Per le destinazioni d'uso in atto, alla data di adozione del P.R.G.C., s'intendono confermate tutte le attività amministrative pubbliche e private, le attività commerciali e l'artigianato di servizio.
- [5] Per gli edifici non appartenenti alla elencazione di cui al precedente 1° comma, gli interventi ammessi sono di tipo manutentivo e di risanamento, nonchè di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, di sostituzione edilizia purchè queste operazioni riducano, ove possibile, l'altezza degli edifici (qualora questa ecceda l'altezza delle circostanti parti di interesse storico e/o artistico) ed eliminino gli elementi deturpanti di incoerenza ambientale.

[6] **ANNULLATO**

- [7] Nel rispetto dei disposti del precedente articolo di dettaglio è ammesso l'utilizzo dei sottotetti ad usi abitativi, anche con modesti innalzamenti della quota d'imposta del tetto fino ad un massimo di mt. 1,00; tali innalzamenti sono consentiti per gli edifici privi di interesse storico e/o artistico, purchè non interrompano la continuità dei cornicioni in muratura e rispettino le pendenze preesistenti.
Tali innalzamenti inoltre non dovranno alterare le caratteristiche ed i prospetti di edifici storici che si confrontano per immediata vicinanza o per scorcio visivo. Gli innalzamenti del tetto dovranno essere debitamente corredati da documentazione tecnica e fotografica estesa agli edifici circostanti.

Art. 35.2 - Centro Storico ACS2.

- [1] E' costituito dall'edificio per il culto e dalle relative aree e strutture di pertinenza.
- [2] Per l'edificio in particolare si applica il rigoroso restauro e risanamento conservativo, sia statico che architettonico, con la tutela delle preesistenze di valore storico, artistico e ambientale, con il ripristino delle parti alterate, la sostituzione degli elementi strutturali irrecuperabili con altri aventi gli stessi requisiti, con la eliminazione delle aggiunte e superfetazioni incoerenti e degradanti.
- [3] Gli interventi di ampliamento, o di nuove costruzioni, per servizi pubblici nelle aree libere all'interno dell'ambito ACS2, nonchè gli interventi eccedenti il restauro ed il risanamento conservativo per l'edificio esistente, dovranno essere inquadrati in uno strumento urbanistico esecutivo in un progetto unitario organicamente esteso all'ambito di intervento, od all'intero edificio con relative aree di pertinenza,

nel rispetto comunque, dei caratteri tipizzanti degli edifici esistenti e delle caratteristiche e dei valori storico-artistici e ambientali.

Art. 35.3 - Centro Storico ACS3.

- [1] E' caratterizzato dall'unitarietà tipologica dell'impianto edilizio originario, frammentato nella diversificata proprietà, definito dal P.R.G.C. di interesse storico-artistico e sottoposto a tutela ai sensi del D.L.G.S. 490/99 (ex L. 1089/39)
- [2] Per le destinazioni d'uso in atto, alla data di adozione del piano, si intendono confermate tutte le attività pubbliche, commerciali, artigianali di servizio, nonché le attività residenziali e di servizio all'agricoltura.
Qualsiasi intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Architettonici.
- [3] Eventuali nuove destinazioni d'uso diverse dovranno essere verificate, sulla base di un accurato confronto tra i requisiti inerenti le funzioni assegnabili e le capacità funzionali delle singole strutture e/o spazi, in modo che al complesso e ad ogni singola parte di esso siano assegnate soltanto quelle funzioni pienamente coerenti e compatibili con l'impianto, le caratteristiche, i valori storico-artistici originari, tenuto altresì conto degli indirizzi forniti dalla Commissione Regionale per le Residenze e le Collezioni Sabaude.
- [4] Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo a fini residenziali, e quelli rivolti alla definizione di nuove destinazioni d'uso, che richiedono la verifica di cui sopra, dovranno essere inquadrati in uno strumento urbanistico di recupero edilizio il cui ambito sarà definito dall'Amministrazione Comunale all'interno del perimetro di cui al Dlgs 20.10.99 n. 490.
- [5] Negli edifici o loro parti, non rientranti nel perimetro dell'impianto originario, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizie, diretti sia al recupero abitativo che per attività connesse alla residenza con l'uso di tecniche e materiali appropriati.
- [6] Tutti gli interventi che riguardano il vecchio impianto dovranno essere attuati con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture e degli scaloni principali, eliminando aggiunte e superfetazioni incoerenti rispettando il carattere ed il valore storico-artistico dell'impianto stesso, recuperando altresì le strutture aperte esistenti facenti parte del complesso originario.
- [7] Gli interventi di recupero del vecchio impianto, da attuarsi con piani di recupero, dovranno rispettare le caratteristiche formali ed architettoniche, nonché le quote altimetriche e planimetriche dell'impianto originario.
Con tali interventi sono ammissibili destinazioni abitative o per attività connesse alla residenza, mentre le destinazioni d'uso, che richiedono la verifica di cui al

precedente 3° comma, dovranno essere inquadrati in uno S.U.E. che preveda le eventuali dismissioni ai sensi di legge, ovvero le verifiche degli standards e/o l'assoggettamento ad uso pubblico di porzioni di aree e/o di fabbricati.

Le strutture definite "a termine", esistenti nei cortili centrali dell'impianto originario, oltre a quelli indicati con apposita simbologia nella planimetria specifica dell'area ACS3, potranno essere soggette alla sola manutenzione ordinaria, con l'intesa che, eventuali interventi di riqualificazione delle stesse dovranno essere inquadrati in un progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale secondo gli indirizzi della Commissione Regionale per le Residenze Sabaude e della Soprintendenza. A protezione e salvaguardia dell'impianto originario, è stata individuata una fascia di rispetto con coni prospettici, esterna alla perimetrazione di cui al Dlgs 490/99, di non edificabilità

Art. 36- Aree residenziali esistenti - 2

[1] Nelle aree residenziali esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, ampliamenti, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuove costruzioni nei lotti interclusi nel rispetto delle indicazioni delle tavole di piano nonché delle modalità e degli indici stabiliti nelle relative schede allegate alle presenti norme.

Dovrà comunque prevedersi per le nuove costruzioni, un'altezza massima di mt.10,50 nelle aree del concentrico e di mt.7,50 nelle aree frazionali relativamente all'estradosso dell'ultimo piano abitabile, **oltre al rispetto dell'indice di zona e del rapporto di copertura massimo del 40%.**

[2] Per la edificazione nei lotti liberi o interclusi, non di pertinenza d'uso o volumetrica degli edifici esistenti, nei quali gli interventi previsti richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'Amministrazione Comunale potrà stabilire il ricorso alla concessione edilizia ex art. 49 comma 5 L.R. 56/77, anziché il rilascio di semplice concessione edilizia.

I lotti liberi non dovranno comunque derivare da impropri frazionamenti dei terreni. E' inoltre possibile trasferire la volumetria di aree a servizi (senza frazionamento) di interesse per l'Amministrazione Comunale, prossime ai lotti liberi di intervento, con valore pari al 50% dell'indice fondiario e con contestuale cessione gratuita dell'area al Comune. In tal caso la volumetria massima realizzabile sul lotto d'intervento sarà quella che rispetta l'altezza massima, il rapporto di copertura e gli standards edilizi urbanistici.

[3] Per i fabbricati esistenti, saranno comunque consentiti ampliamenti in misura non superiore al 30% della volumetria esistente rispettando il rapporto massimo di copertura del 40% e l'altezza massima prevista all'ultimo capoverso del 1° comma, oltre al rispetto degli standards privati di parcheggio e verde. Negli edifici a cortina prospettanti su spazi pubblici, non è possibile configurare nuovi volumi in facciata, salvo interventi di sopraelevazione e recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

Gli ampliamenti dovranno di norma rispettare gli indici di zona, salvo specifiche esigenze riconducibili a motivazioni igienico-funzionali ovvero comportanti la chiusura dei piani pilotis dei fabbricati esistenti.

- [4] L'Amministrazione Comunale può prevedere la localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di quartiere e di arredo urbano.
- [5] Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per modifiche di destinazione d'uso, semprechè ammissibili nelle aree residenziali di edifici preesistenti, per i quali si prevede la conservazione o la valorizzazione dei caratteri ambientali, non è obbligatorio il rispetto degli indici di utilizzazione di area stabiliti per le nuove costruzioni; in tale caso nella ristrutturazione edilizia è ammissibile anche la chiusura delle strutture ancora aperte dei corpi di fabbrica principali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie.
- [6] **ANNULLATO.**
- [7] In tutte le aree residenziali esistenti, le attività produttive inquinanti e/o moleste, oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene, della salute e della quiete pubblica, sono da considerarsi destinazioni d'uso incompatibili. Sono consentite le attività artigianali di servizio connesse alla residenza .
- [8] Sono da intendersi aree frazionali le aree situate nelle numerose frazioni del comune con edificazione consolidata prevalentemente di vecchio impianto, soprattutto di origine rurale, con alcune residenze di nuovo impianto, di tipo unifamiliare.
Obiettivo prioritario del P.R.G.C. è favorire il recupero degli immobili per uso residenziale, migliorando lo standard edilizio ed urbano in tutti gli ambiti territoriali.
- [9] **Per tutti i fabbricati frontestanti la viabilità perimetrale del Centro Storico, di non recente edificazione, si dovrà prevedere, in caso di intervento di manutenzione straordinaria e/o di ristrutturazione edilizia, l'utilizzo degli stessi materiali e tipologie edilizie previste per i fabbricati ricadenti nel Centro Storico. .**

Art. 37 - Aree residenziali di completamento - 3

- [1] Sono aree residenziali individuate per soddisfare il fabbisogno di nuova edificazione a completamento del tessuto esistente.
- [2] L'utilizzo edificatorio è subordinato a preventiva approvazione di S.U.E., ovvero con concessione convenzionata, per le aree con dimensioni marginali, inserite nel tessuto urbanistico, **con superficie inferiore ai 5000 mq .**
- [3] Per tali zone il P.R.G.C. intende consentire la conclusione del processo urbanistico dell'ambito urbano in cui sono inserite, anche al fine di agevolare la riqualificazione della zona e/o il regolamento delle necessarie o mancanti dotazioni di servizi pubblici.

- [4] Lo S.U.E. o la concessione convenzionata deve interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di P.R.G.C.. All'interno delle aree urbanistiche dovranno essere previste aree specifiche destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie ove previsto dalle relative schede di area.
- [5] All'interno dello S.U.E. o della concessione convenzionata dovranno essere soddisfatti gli standards a verde e parcheggio privato secondo quanto previsto negli articoli di dettaglio.
- [6] Nell'eventualità che le aree a servizi risultino superiori rispetto allo standard urbanistico regionale, l'eccedenza dev'essere comunque ceduta gratuitamente al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale, il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori.
Per l'attuazione del P.R.G.C., senza che ciò ne comporti variante, nelle aree urbanistiche di maggiori dimensioni, possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di S.U.E.. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida, esteso all'intera area urbanistica, predisposto dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di un comparto edificatorio significativo dal punto di vista urbanistico condizionato comunque al collegamento con le infrastrutture esistenti per la possibile attuazione.. Tale progetto guida, dev'essere assunto dal Comune, con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del Piano Esecutivo proposto dai privati.
- [7] In assenza di S.U.E. o di concessione convenzionata, non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti, la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto. Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione e adeguamento a specifici obblighi di legge.
- [8] Sono altresì consentite opere di recinzioni a giorno dei fondi con paletti infissi nel terreno e rete metallica.
- [9] Gli interventi mediante S.U.E. sono attuati nel rispetto degli indici di area e delle tipologie indicate nelle schede allegate; per le nuove costruzioni è previsto un filo di fabbricazione a distanza minima di mt. 5.00 dal ciglio stradale esistente od in progetto.
- [10] Le aree a servizi da prevedere negli S.U.E. o nella concessione convenzionata dovranno risultare il più possibile accorpate, non frammentate o dislocate incoerentemente e, comunque, secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale .
- [11] Gli interventi in prossimità di ambiti di antico impianto o rientranti nel cono visuale di edifici storici dovranno adottare forme distributive, tipologie, materiali di finitura coerenti con quanto preesistente.

Art. 37 bis – Aree residenziali frazionali di completamento rado 21 – ANNULLATO

Art. 38 - Aree residenziali di nuovo impianto - 4

- [1] Sono aree residenziali individuate per soddisfare il fabbisogno abitativo di nuova edificazione convenzionata e privata. La loro individuazione è rivolta a configurare un assetto edilizio-urbanistico della città, atto a garantire un equilibrato sviluppo in rapporto alle nuove infrastrutture viarie previste.
- [2] L'utilizzo edificatorio è subordinato a preventiva approvazione di S.U.E..
- [3] L'utilizzo edificatorio è in genere subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi.
- [4] Le schede delle aree urbanistiche individuano le quote di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77, al fine di soddisfare i disposti dell'art. 2 della stessa L. 10/77 per garantire una quota minima complessiva del 40% di E.R.P..
- [5] I parametri urbanistici ed edilizi, le caratteristiche tipologiche e quantitative, regolanti gli interventi e le prescrizioni particolari per ogni area, sono riportati nelle relative schede allegate.
- [6] Lo strumento urbanistico esecutivo deve interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto. All'interno di dette aree saranno previste aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie.
- [7] Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G., in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per i servizi pubblici e per l'arredo urbano, possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- [8] Nell'eventualità che le aree a servizi risultino superiori alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza dev'essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune, per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale, il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Per l'attuazione del Piano, senza che ciò comporti variante al P.R.G., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida, esteso all'intera area urbanistica, effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di un comparto edificatorio significativo dal punto di vista urbanistico

condizionato comunque al collegamento con le infrastrutture esistenti per la possibile attuazione.

Tale progetto guida dev'essere assunto dalla Pubblica Amministrazione, con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del piano esecutivo proposto dai privati.

- [9] Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti, la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto.
Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione e adeguamento a specifici obblighi di legge.
Gli edifici eventualmente esistenti contribuiscono al computo della densità territoriale e fondiaria complessiva dell'area.
- [10] Sono altresì consentite opere di recinzioni a giorno dei fondi con paletti infissi nel terreno e rete metallica.
- [11] Gli interventi attuati mediante S.U.E., sono attuati nel rispetto degli indici di area indicati nelle schede allegate; è previsto un filo di fabbricazione a distanza minima di mt. 5.00 dal ciglio stradale esistente od in progetto.

Art. 39 - Aree produttive e terziarie trasformabili a destinazione residenziale - §

- [1] Sono aree anche di notevole estensione, attualmente utilizzate ad uso produttivo o terziario, inserite nel tessuto residenziale in situazioni di congestione di cui si prevede, per la loro vicinanza ad aree residenziali e a servizi, la possibilità di trasformazione a destinazione residenziale. Sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con la rete comunale ma che, a causa della trasformazione, possono richiedere una nuova distribuzione delle infrastrutture viarie.
- [2] **Obiettivo del P.R.G.C. è di consentire la continuazione delle attività esistenti, autorizzando esclusivamente ampliamenti a termine necessari per le migliorie della sicurezza del lavoro, conchè siano già stati definiti accordi convenzionali con l'Amministrazione Comunale finalizzati alla ricollocazione delle attività previste per tali destinazioni d'uso.**
- [3] La trasformazione urbanistica, il recupero a destinazione residenziale e la rilocalizzazione deve avvenire con S.U.E. tenuto conto, altresì, delle modalità operative previste dall'art.53 della L.R. 56/77.
- [3bis] **Qualora la rilocalizzazione non riguardi la totalità dei fabbricati produttivi presenti in zona ovvero il trasferimento programmato nel tempo degli stessi, la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali dovrà prevedere zone di filtro alberate rispetto agli edifici industriali residuali od in attesa di futuro trasferimento.**
- [4] Lo S.U.E. può essere di iniziativa pubblica o privata, e deve essere esteso alla totalità di ciascun'area AT.
- [5] Gli indici di densità edilizia territoriale (It) e fondiaria (If) sono quelli indicati nelle relative schede di area.

- [6] Lo S.U.E. dovrà garantire il rispetto degli standard di aree a servizi, in funzione dei nuovi insediamenti, nonché la realizzazione delle nuove infrastrutture viarie ove necessario.
- [7] In assenza di S.U.E.:
- per gli edifici residenziali sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione di tipo B;
 - per gli edifici esistenti, a destinazione d'uso diversa dalla residenza, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della Sul non residenziale esistente, purchè non si superi il rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria dell'area, finalizzati al miglioramento delle condizioni di lavoro ed al rispetto delle normative sulla sicurezza dei posti di lavoro (Dlgs 626/94 e s.m.e i.);
 - gli incrementi di volume o di Sul sono soggetti alla dismissione gratuita delle relative aree a servizi.

In particolare per le aree AT 8.13 (ex Tazzetti), AT 8.5 (Via Clara/Via Mazzè) e AT 8.9 (Inprevib), tangenti alla ferrovia TO-MI, la trasformazione urbanistica è subordinata alla formazione di Piano Particolareggiato, che dovrà tenere conto della nuova infrastrutturazione viaria conseguente alla previsione di soppressione dei passaggi a livello sulla linea ferroviaria TO-MI.

In queste aree la destinazione d'uso residenziale non deve essere inferiore al 70% dell'intervento e di questa il 50% dovrà essere edilizia convenzionata.

Sono ammesse le attività artigianali e di servizio alla residenza, terziarie e commerciali (con il limite dell'esercizio di vicinato per singolo esercizio commerciale) in misura non superiore al 30% complessivo di S.U.L. dell'intervento. La realizzazione dei servizi pubblici dovrà essere sempre garantita, sia per le residenze, che per le destinazioni terziarie e commerciali, secondo le quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e dalle schede allegate.

Specificatamente per l'area AT8.9, attualmente utilizzata da attività produttiva, la trasformazione urbanistica avverrà secondo le modalità operative previste per la rilocalizzazione dell'impianto produttivo ai sensi dell'art.53 della L.R.56/77 e s.m. e i.

L'area occupata dalla nuova viabilità di progetto e dalle fasce di rispetto ferroviarie (salvo nulla-osta delle FF.S. s.p.a.) non potranno essere edificate per nuove costruzioni.

Per l'area AT8.5 che configurerà una nuova rete infrastrutturale per l'accesso al parcheggio retrostante l'Ospedale con accesso dalla via Mazzè, la trasformazione è prevista con formazione di Piano Particolareggiato.

Tale Piano Particolareggiato approvato con D.G.R. n. 5-9913 del 14.07.03, comprende anche la limitrofa Area di Completamento 3.6.

La superficie da destinare a parcheggio pubblico potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano, in caso di migliore funzionalità dell'area urbanistica, con l'intesa che i maggiori oneri per la realizzazione delle strutture non potranno essere riconosciuti nello scorporo degli oneri rispetto ai costi del parcheggio in superficie.

Art. 40 - Aree industriali esistenti e di completamento – 5

- [1] Sono aree destinate all'industria e all'artigianato, che si attuano anche con S.U.E., in cui sussistono alcuni lotti liberi con possibilità di ampliamento nei limiti dei

- rapporti di copertura ammissibili; in esse sono anche ammesse, nella misura del 25% della S.U.L. dell'intera area, attività terziarie per servizi tecnici ed amministrativi; le tabelle allegatale alle presenti norme stabiliscono gli indici urbanistici ed edilizi.
- [2] I mutamenti di destinazione d'uso, anche nel caso di rilocalizzazione o cessazione dell'attività, saranno consentiti per ciascuna singola area in base alle attività consentite.
- [3] E' ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, con ampliamenti necessari per impianti tecnologici e di depurazione, per servizi di carattere sociale e per il miglioramento dell'ambiente di lavoro, anche oltre il limite del rapporto di copertura previsto dalle tabelle fino alla concorrenza del 60% del rapporto di copertura riferito all'intera area fondiaria.
- [4] Fermi restando i disposti dei precedenti commi del presente articolo, nel rispetto dei limiti di rapporto di copertura riportati nelle rispettive tabelle, fatto salvo quanto prescritto nell'ultimo capoverso del presente comma, valgono anche le seguenti prescrizioni:
- l'incremento della superficie utile o di calpestio degli edifici esistenti, inclusi i piani interrati, non deve comportare una superficie totale utile lorda superiore al rapporto 2:1 con l'area libera del lotto;
- [5] Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento interno ed esterno (agli edifici esistenti), sostituzione edilizia, sono ammessi mediante concessione edilizia. Lo S.U.E. è obbligatorio qualora l'area debba essere sottoposta a frazionamenti, che configurino una pluralità di lotti autonomi, in tale caso la superficie dell'intera area è da considerarsi territoriale.
- [6] La realizzazione di nuova superficie utile lorda (S.U.L.), in queste aree, è subordinata alla dismissione ed alla sistemazione nell'area di intervento della quantità di aree a servizi, nella misura del 10% della superficie fondiaria virtuale, afferente l'incremento di S.U.L., per parcheggio di uso pubblico, ovvero alla monetizzazione della stessa secondo quanto previsto nell'art. di dettaglio.
- [6.1] L'intervento di cui al precedente comma può essere subordinato alla stipula di una convenzione, che disciplini la dismissione delle aree ovvero l'assoggettamento ad uso pubblico, la eventuale attuazione e l'uso di attrezzature di servizio, nonché la eventuale realizzazione di infrastrutture.
- [7] All'interno del lotto fondiario, di pertinenza degli edifici oggetto di intervento edilizio, devono essere realizzati parcheggi privati, convenientemente accessibili, secondo le quantità stabilite nell'articolo di dettaglio.
- [8] All'interno di queste aree è consentita la presenza di attività residenziali per la residenza del custode o del titolare fino ad una S.U.L. di mq. 150 per ciascuna unità produttiva.
- [9] Per quanto riguarda l'area 5.10 (area N.I.P. del vigente P.R.G.C. con attuazione di P.I.S.) l'attuazione è prevista con P.I.P. già approvato e valgono le norme tecniche di attuazione del citato S.U.E. In particolare si rimanda a quanto prescritto all'art.

9 “insediamenti ammessi” ed all’art. 10 “Standards e parametri urbanistici, limiti di edificabilità e posizioni” delle richiamate N.T.A. di S.U.E..

Art. 41 - Aree produttive attrezzate di nuovo impianto - 6

[1] In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti industriali e artigianali;
- servizi tecnici ed amministrativi di attività industriali ed artigianali;
- depositi e magazzini;
- attività terziarie di servizio all'industria e commercio;
- impianti tecnologici;
- una sola abitazione, con una superficie utile massima di 150 mq. ad uso del custode o del titolare dell’azienda;
- per l’area 6.4 (ex DAC3) e 6.2 (ex DAC1) non è ammessa la destinazione industriale

[2] Le schede allegate alle presenti N.T.A. stabiliscono gli indici urbanistici ed edilizi per tali aree.

[3] Gli interventi edificatori dovranno essere attuati mediante S.U.E..

[4] Con lo S.U.E. dovrà essere individuata la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, nella misura minima del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata, che dovrà essere reperita all’interno delle stesse aree urbanistiche.

[5] La superficie utile lorda, ivi compresi i piani interrati non dovrà superare il rapporto 2:1 con l’area scoperta del lotto.

[6] Le realizzazioni di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti od una superficie eccedente i 40.000 mq., sono soggetti alla preventiva autorizzazione regionale ai sensi dell’art.26, 5° comma della L.R. 56/77 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

[7] I nuovi insediamenti industriali devono essere attrezzati di impianti contro la produzione di inquinamento atmosferico ed acustico, nonché di impianto di trattamento per rifiuti solidi e liquidi.

[8] E' prescritto, nelle nuove costruzioni, un arretramento minimo di mt. 10.00 dai confini verso aree con diversa destinazione di P.R.G.C.. In tali aree dovrà essere creata una zona filtro consistente in una cortina di verde ad alto fusto a protezione delle aree residenziali, in relazione alle criticità ambientali indotte dagli insediamenti previsti.

- [9] La distanza minima dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di mt.5,0.
- [10] L'altezza massima dei fabbricati è di mt.16,00 con esclusione delle attrezzature e vani tecnici strettamente indispensabili per la funzionalità dell'impianto produttivo.
- [11] La realizzazione di capannoni, dotati di carriponte, o di edifici di notevole impegno costruttivo dovrà avvenire previa indagine geotecnica di dettaglio nel rispetto del D.M. 11/03/1988 e della Circ.P.G.R. del 18/05/1990 num. 11/PRE.
- [12] I singoli lotti industriali dovranno essere dotati di parcheggi privati nella quantità stabilita nell'articolo di dettaglio.
- [13] Per le aree 6.2 – 6.3 – 6.4 (corrispondenti alle aree DAC 1, DAC 2, DAC 3 del vigente P.R.G.C.) valgono le seguenti norme :
- Tali aree sono destinate ad impianti artigianali, industriali, al commercio all'ingrosso e commercio al minuto secondo le prescrizioni di cui al Titolo VI, ed alla rilocalizzazione di attività di commercio al minuto esistenti alla data di adozione della presente variante parziale del 12.06.00.
- E' consentito l'ampliamento delle superfici delle attività di commercio al minuto esistenti in altri ambiti territoriali comunali, alla data di adozione della presente variante che intendono rilocalizzarsi nell'area DAC per una superficie complessiva non superiore ai mq. 250.
- E' consentito, per le attività artigianali ed industriali che si insediano, nell'ambito delle stesse superfici produttive, la possibilità di commercializzare nello stesso immobile ed in condizioni di sicurezza i soli beni prodotti direttamente dall'azienda per una superficie di vendita e di esposizione massima del 30% della superficie occupata dall'attività principale e comunque per una superficie non superiore ai mq. 250.
- Per tutte le attività insediabili saranno consentite superfici per servizi tecnici ed amministrativi fino ad un max del 25% della superficie occupata dall'attività principale.

Non è ammesso l'insediamento di attività industriali ed artigianali di produzione, moleste, nocive od inquinanti.

Tali aree si attuano esclusivamente mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o pubblica (PEC, PIP), in assenza del quale sono consentiti soltanto ampliamenti di impianti eventualmente già insediati fino al raggiungimento dal rapporto massimo di copertura di $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria.

L'attuazione dello S.U.E. è ammessa anche con più comparti edificatori, con l'intesa che i proponenti dovranno rappresentare almeno il 51% della superficie territoriale ed impegnarsi alla esecuzione delle infrastrutture primarie per l'accesso ai lotti. Lo S.U.E. dovrà, in ogni caso, essere esteso all'intera area ed in questo caso lo strumento urbanistico diventerà obbligatorio per le restanti proprietà non proponenti lo S.U.E.

La viabilità di accesso allo S.U.E. e le aree a servizio (dove non diversamente specificato) individuate in cartografia, sono da ritenersi indicative della soluzione che si intende adottare e potranno essere modificate in sede di presentazione dello S.U.E., in base ad effettive esigenze di migliorie funzionali di comparti edificatori

e soltanto previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

In queste aree deve essere destinata a parcheggi, a verde ed a servizi pubblici o di interesse generale per le imprese il 20% della superficie territoriale.

All'interno dei singoli lotti dovranno essere realizzati parcheggi agevolmente accessibili dall'esterno, per una superficie non inferiore al 15% della superficie utile destinata alla produzione.

Per le aree riservate alle attività commerciali deve inoltre essere destinata a parcheggi, una superficie pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio ad uso pubblico.

In fregio alle strade pedonali e veicolari dev'essere eseguito un piantamento di alberi d'alto fusto; tale alberata con interasse massimo di mt. 8.00, può anche essere interna alla recinzione che delimita l'area di pertinenza degli stabilimenti.

All'interno del lotto edificabile dovrà essere reperita un'area a parcheggio privato nella misura di cui all'art. 2 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 pari a 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione. Ai soli fini dell'applicazione dell'art. 2 della L. 122/89, la volumetria dev'essere calcolata in base ad un'altezza teorica di mt. 3.00.

L'altezza massima degli edifici destinati ad attività commerciali non dovrà superare mt. 9.00 mentre per gli edifici destinati ad attività produttiva non può superare mt. 12.00 con esclusione dei volumi tecnici quali ciminiere, torri di raffreddamento, piani di carico, silos, antenne, ponti mobili, strutture speciali, etc., la cui altezza è dettata esclusivamente da condizioni tecniche.

La distanza dei fabbricati dal confine di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5.00 o di $\frac{1}{2} H$ se l'edificio risulta maggiore di mt. 10; previo accordo fra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza; la distanza minima fra i fabbricati non potrà essere inferiore di mt. 10.00. In caso di fabbricati di altezza maggiore di mt. 10.00 la distanza minima sarà pari a $\frac{1}{2} H_1 + \frac{1}{2} H_2$.

L'arretramento dei fabbricati dalle strade interne, computato dal ciglio esterno del marciapiede, non potrà essere inferiore di mt. 5.00.

I lotti interessati da fasce di rispetto dovranno attenersi alle prescrizioni richiamate dall'art. 27 "fasce di rispetto" della L.R. 56/77 e s.m.e i.

La superficie dei lotti vincolata da fasce di rispetto sarà computata ai fini del calcolo della superficie fondiaria, quindi della superficie edificabile.

Nel caso di edifici con opere d'arte particolarmente impegnative o che prevedano l'utilizzo di carri ponte si richiede il rigoroso rispetto del D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini dei terreni" e l'adozione di metodi costruttivi atti ad aumentare i valori di resistenza al taglio quali :

- fondazioni su piastra o su pali ;
- costruzione graduale delle opere per ottenere degli incrementi nella resistenza al taglio;

[13.1] AREA 6.2 (ex DAC 1)

E' consentito prevedere nell'ambito dello S.U.E. accessi viari dalla S.S. 11 previo nullaosta da parte dell'A.N.A.S. purchè l'organizzazione della viabilità complessiva risulti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, correttamente integrata e collegata.

L'utilizzo dei fabbricati e delle opere previste nello strumento urbanistico esecutivo ed il trasferimento o l'attivazione di qualsiasi attività all'interno dell'area è subordinato al collaudo delle opere idrauliche indicate nel cronoprogramma delle attività di sistemazione e riordino idraulico e quindi :

- esecuzione e collaudo del Canale di Gronda ovest (Canale di Gronda – Scolmatore Pratoregio – Ricalibratura Rio Nuovo Orchetto)
- esecuzione e collaudo degli interventi sul Rio Orchetto.

Ai sensi del D.M. 11.03.88 ogni progetto esecutivo dovrà essere preceduto da indagini geologico-tecniche ed idrauliche di dettaglio che valutino i risultati del riordino idraulico già conseguito e/o da completare.

La quota di pavimento dei nuovi fabbricati dovrà trovarsi ad almeno cm 30 oltre il piano stradale della S.S. 11 Torino-Novara.

E' ammessa la costruzione di locali interrati con piano di calpestio inferiore al piano stradale della S.S. 11 alle seguenti condizioni :

- la sommità delle rampe d'accesso agli interrati dovrà trovarsi ad una quota di almeno cm 30 oltre il piano stradale della S.S. 11 Torino-Novara;
- il terreno circostante le costruzioni dovrà essere sistemato in modo da allontanare le acque piovane in direzione di impluvi naturali;
- gli interrati dovranno essere attrezzati di impianti di evacuazione delle acque, automatici ed efficienti anche in caso di mancanza di energia elettrica .

[13.2] AREA 6.3 (ex DAC 2)

Lo strumento esecutivo, dovrà prevedere l'accesso sulla viabilità principale esclusivamente tramite innesti sulla rotonda (in progetto) sulla S.S. 11 Padana Superiore; è inoltre consentito l'accesso ai lotti frontisti tramite la viabilità esistente del Mulino di S. Martino, che dovrà essere adeguatamente progettato, tenendo conto dell'esistente canale fognario e delle acque di roggia.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà tenere conto della viabilità di P.R.G.C. in progetto prevista a collegamento della rotonda in progetto sulla S.S. 11 con la viabilità in progetto lungo il Canale Cavour. Lo S.U.E. dovrà inoltre prevedere la creazione di un controviale o viale ciclo pedonale in fregio alla S.S. 11.

Nell'attuazione edilizio-urbanistica dei lotti, dovrà tenersi conto delle fasce di rispetto dell'oleodotto e del gasdotto esistenti, oltre che del canale scolmatore in progetto previsto sul lotto posto ad ovest del fabbricato industriale esistente.

[13.3] AREA 6.4 (ex DAC 3)

Lo S.U.E. dovrà prevedere la creazione di un controviale o viale ciclo-pedonale in freggio alla S.S. 31 bis del Monferrato. Sull'area ovest del lotto dovrà prevedersi un'area verde per una larghezza di almeno mt. 20.00, con funzione di filtro rispetto ai fabbricati esistenti posti ad ovest dell'area DAC.

Art. 42 - Aree terziarie di nuovo impianto - 10.

- [1] Sono aree destinate principalmente ad attività commerciali e terziarie connesse al settore produttivo.
- [2] In queste aree sono consentite, principalmente le seguenti destinazioni:
- impianti di produzioni leggere;
 - servizi tecnici ed amministrativi pertinenti;
 - vendita, rappresentanza, direzione;
 - depositi, magazzini, autoporto;
 - esposizioni, fiere;
 - impianti tecnologici;
 - destinazioni turistico – ricettive di servizio (alberghi, centri di svago, sale congressi);
 - destinazioni direzionali di servizio all'industria e commercio;
 - autoconcessionarie.
- [3] Le schede allegate alle presenti N.T.A. stabiliscono gli indici urbanistici ed edilizi per l'edificazione in tali aree.
- [4] Con lo S.U.E. dovrà essere individuata la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti, in misura minima del 100% della superficie utile lorda (S.U.L.), di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico..
- [5] All'interno dei lotti dovranno essere realizzati parcheggi privati, agevolmente accessibili dall'esterno, secondo le quantità stabilite nell'articolo di dettaglio.
- [6] Indici e parametri sono indicati nelle tabelle di area allegate.
- [7] E' consentita una sola abitazione, con superficie utile massima di mq. 150, ad uso del custode o del titolare per ogni attività insediata.
- [8] Le destinazioni d'uso incompatibili sono le attività produttive inquinanti e le attività residenziali, ad esclusione delle abitazioni di cui al precedente comma.
- [9] Gli edifici dovranno avere un arretramento minimo di mt. 10 dai confini verso aree con diversa destinazione di P.R.G.C..
- [10] La distanza minima dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di mt. 5,00.

- [11] L'area 10.1 è destinata al progetto di “ MOVICENTRO” con parcheggi multipiano e locali per la vendita, il ristoro e epr gli uffici amministrativi e direzionali legati alla “reception” della stazione ferroviaria.

La progettazione dovrà tenere conto della necessità di raccordare il tessuto urbano cittadino con gli esistenti edifici funzionali della stazione, conservando dove possibile elementi tipologici propri dell'intorno.

Art. 43- Aree terziarie esistenti e di completamento – 9

- [1] All'interno ed in prossimità delle aree residenziali esistenti, il P.R.G.C. individua e conferma aree per insediamenti destinati ad attività terziarie (artigianali, commerciali, direzionali), i cui indici e parametri sono individuati nelle tabelle di area allegate.
- [2] Nel caso in cui il mutamento di destinazione o di attività implichi l'individuazione di maggiori standards urbanistici, la nuova destinazione, il provvedimento autorizzativo relativo sia al cambio di destinazione d'uso, che per le eventuali opere edilizie, dovrà accompagnarsi ad una convenzione per la dismissione al Comune delle maggiori aree a servizi pubblici ovvero alla loro monetizzazione così come previsto dall'art. 4 ultimo comma delle presenti Norme.
- [3] Ai fini del mantenimento delle attività in atto in tali aree, o per l'inserimento di nuove attività terziarie, sono consentiti interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, di ampliamenti e di nuova edificazione fino alla copertura del 50% della superficie del lotto; nel caso in cui tale percentuale sia stata raggiunta sono ammessi modesti ampliamenti anche in sopraelevazione, nella misura del 50% della superficie coperta esistente, purchè l'area scoperta risultante non sia inferiore al 30% dell'area fondiaria.
- [4] Gli incrementi di S.U.L. sono soggetti al **reperimento delle aree a servizi** all'interno dello stesso lotto, con l'obbligo della loro dismissione gratuita e della destinazione a parcheggio pubblico della stessa area.
- [5] E' consentita una sola abitazione, con superficie utile massima di mq. 150, ad uso del custode o del titolare per ogni attività insediata.
- [6] Pr quanto riguarda gli interventi ammissibili sull'area 9.21, in attesa della prevista rilocalizzazione, dovranno essere limitati alle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi relativi alla sicurezza sul lavoro

Art. 44 – Aree per impianti tecnologici - 7

- [1] Sono aree occupate o destinate ad impianti produttivi tecnologici con particolari esigenze funzionali, operanti nel settore dei servizi di urbanizzazione primaria e agli stessi assimilabili (depuratore comunale, centrali ENEL, stazione SNAM, deposito ESSO).

- [2] In queste aree per la realizzazione di ampliamenti delle superfici coperte produttive o di nuovi insediamenti, che comportino una trasformazione sostanziale degli impianti produttivi esistenti, è obbligatoria la presenza di S.U.E. riportanti specifiche prescrizioni, volte ad assicurare il rispetto di tutte le norme di leggi vigenti in materia e l'indicazione della percentuale delle aree libere da destinare a servizi per migliorare le infrastrutture di accesso

Art. 45- Aree produttive destinate all'attività agricola - E

- [1] Sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, vi sono consentite principalmente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, precisamente (a titolo esemplificativo):
- a)- abitazioni per i coltivatori;
 - b)- stalle, porcilaie, edifici per allevamento;
 - c)- silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre, costruzioni e attrezzature per la conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli
 - d)- costruzioni per l'artigianato di servizio all'agricoltura, riparazione e vendita di attrezzature e macchine per l'agricoltura;
 - e)- attività agrituristiche ;
- [2] In queste aree il P.R.G.C. si realizza con attuazione diretta e per le aree ricadenti nel Piano d'Area e delle aree esondabili si rimanda la normativa prevalente di cui al Titolo VII
- [3] Le relative concessioni possono essere ottenute, sulla base delle indicazioni delle presenti norme, dai proprietari, e dagli affittuari che, ai sensi delle leggi vigenti, abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa.
- [4] Gli indici di edificabilità fondiaria di queste aree, fatti salvi gli interventi previsti alla lettera f), sono definiti in relazione alle destinazioni colturali dei terreni in misura di:
- a)- terreni a colture protette in serre fisse:
mc. 0,06 per metro quadrato;
 - b)- terreni a colture orticole, floricole specializzate:
mc. 0,05 per metro quadrato;

- c)- terreni a colture legnose specializzate:
mc. 0.03 per metro quadrato;
- d)- terreni a seminativo ed a prato permanente:
mc. 0,02 per metro quadrato;
- e) terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno, annessi ad aziende agricole in misura non superiore a 5 ettari per azienda,
mc. 0,01 per metro quadrato.
- [5] Le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc..
- [6] Il volume edificabile per le nuove abitazioni rurali di cui al comma precedente va computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.
- [7] Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui ai punti b) c) e d) del primo comma del presente articolo, le quali non devono superare il 50% della superficie del lotto su cui insistono; per la distanza dei fabbricati dai confini e la confrontanza valgono le norme generali. Per quanto riguarda le stalle, la loro distanza dalle abitazioni, dai confini delle aree residenziali e da qualsiasi costruzione di uso non agricolo, dovrà essere di almeno metri 20.00, la distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di mt. 10.00 riducibile a mt.0,00 qualora intercorra un accordo con i proprietari confinanti, che deve essere stipulato con atto pubblico di vincolo, trascritto anche a favore del Comune, con il quale il confinante si obbliga a rispettare la distanza di mt.20 per eventuali proprie future costruzioni (non destinate a stalle) da quella in progetto sul lotto adiacente.
- [8] E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.
- [9] Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 metri cubi.
- [10] Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alla coltura in atto o di progetto.
- [11] Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati in sede di rilascio di concessione.
- [12] Ai proprietari coltivatori a tempo parziale (da certificare con dichiarazione sostitutiva di atto notorio di iscrizione alla Camera di Commercio nonché di titolarità di Partita IVA), non iscritti all'Albo degli imprenditori agricoli, è consentito per la conduzione dell'attività agricola:
- realizzare le opere di cui al punto a) del 1° comma con l'obbligo della corresponsione dei contributi ex l. 10/77 art.3;

- realizzare le opere di cui al punto b) e c) del 1° comma del presente articolo a titolo gratuito;

[13] Il rilascio della concessione edilizia, per gli interventi riguardanti l'edificazione di edifici per l'abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei coltivatori, è subordinato a quanto previsto dal 7° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.e i., e con gli obblighi e previsioni previsti dai successivi commi 8-9 dello stesso art. 25;

[14] All'atto di impegno di cui all'art. 25 comma 7 della L.R. 56/77, deve essere allegata planimetria catastale con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'atto medesimo.

[15] La costruzione di fabbricati residenziali per attività agricole è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie ;

il rapporto di copertura rispetto al lotto non dev'essere superiore ad 1/3;

l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani (7,5 metri) e distare dai confini di proprietà in misura non inferiore a 5 m. e da altri edifici non meno di 10 m. salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

[16] La costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non possono superare m. 7 di altezza, con esclusione degli impianti tecnologici o di silos;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione (tenuto conto del regime dei venti) e comprendere la prescrizione di piantumazione di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare il 50%;
- la distanza minima dai confini per strutture aziendali non destinate a ricovero di animali è di 5 m. e da altri edifici non meno di 10 m.

Sono ammessi a titolo esemplificativo ma non esaustivo gli allevamenti di suini, sanati, bovini, equini, ovini, caprini, ittici, etc

Distanze da rispettare per gli allevamenti:

Allevamenti aziendali di suini e di sanati:

dai confini: m. 15

dalla residenza del conduttore: m. 20

da altre residenze isolate: m. 100

da nuclei rurali: m. 200

dalle frazioni: m. 400

dalle aree urbane: m. 800

da insediamenti non residenziali: m. 100.

Allevamenti aziendali di altri bovini, equini, ovini e caprini, ecc.

dai confini: m. 10

dalla residenza del conduttore e da terzi: m. 20

da nuclei rurali: m. 20

dalle aree urbane e dalle frazioni: m. 100

dagli insediamenti residenziali e non residenziali: m. 50

Allevamenti industriali intensivi

dalle aree più vicine a destinazione residenziale:

m. 800 per gli allevamenti avicoli

m. 500 per gli allevamenti suinicoli, di sanati e per gli altri allevamenti inquinanti

m. 250 per gli allevamenti di altri bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilabili.

Saranno comunque consentite distanze inferiori ai valori suddetti, previa presentazione di un progetto di valutazione di impatto ambientale del nuovo insediamento, redatto da un agronomo, che dovrà essere favorevolmente verificato ed approvato dal Servizio Veterinario e di Igiene Pubblica dell'A.S.L., che accerti la compatibilità del sito rispetto al contesto urbano circostante.

La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di atto di vincolo con il Comune, dalla quale risulti il vincolo al servizio dell'azienda per almeno venti anni.

[17] Nelle aree dissestabili, indicate nelle tavole di P.R.G.C. con apposita simbologia grafica, qualsiasi intervento, oltre la manutenzione ordinaria, deve essere subordinato a progetto unitario esteso all'intero fabbricato ed alle aree circostanti di pertinenza, con previsione di adeguate opere di assestamento a mezzo di allegato specifico studio geologico tecnico.

[18] Per i nuclei rurali o case sparse, ricadenti nelle aree E, gli interventi dovranno essere orientati al recupero di migliori condizioni di abitabilità, di conservazione e di maggiore funzionalità per le attività agricole.

[18.1] Sono, quindi, consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia, salvaguardando le caratteristiche tipologiche, i materiali originari e, ove necessario, valorizzando i caratteri ambientali.

[18.2] E' consentito il recupero delle strutture parzialmente chiuse dei fabbricati principali mediante la loro chiusura, senza obbligo del rispetto degli indici di utilizzazione di area richiesti per le nuove costruzioni. Qualora risulti dimostrata l'impossibilità o l'insufficienza del recupero di tali strutture parzialmente chiuse, o di altri spazi inutilizzati (ad esempio sottotetti) a fronte di documentate esigenze di ampliamento e/o di adeguamento tecnologico dell'abitazione del conduttore agricolo, è consentito, esclusivamente a tal fine ed ai sensi dell'art. 25 comma 14 della L.R. 56/77, l'ampliamento dei volumi residenziali esistenti nella misura del 20% (del volume residenziale comprensivo delle parti chiuse e da chiudere per lo stesso uso abitativo), preferibilmente con allungamento in linea dei fabbricati esistenti.

[18.3] Il recupero delle strutture aperte dovrà rispettarne la differenziazione tipologico-architettonica dalle parti "civili" ed evitare la chiusura delle eventuali tettoie ad avancorpo antistanti i fienili, delimitate da soli pilastri senza chiusure laterali, che potranno essere parzialmente o totalmente demolite.

- [18.4] L'eventuale costruzione, nelle aree di pertinenza, di bassi fabbricati per attrezzature di servizio all'abitazione o all'agricoltura, qualora non possa attuarsi con il recupero di corpi di fabbrica preesistenti, dovrà essere attuata in modo da non pregiudicare il carattere originario dei fabbricati principali. staccando di norma i corpi aggiuntivi dai volumi preesistenti. Gli ampliamenti delle strutture o infrastrutture agricole dovranno avvenire nel rispetto del precedente 7° comma.
- [18.5] Per i fabbricati esistenti non più utilizzati per l'agricoltura, anche dopo la data di adozione del P.R.G.C., si rimanda alla norma di dettaglio per i fabbricati in zona impropria.
- [19] Nelle aree agricole è altresì ammessa la realizzazione di impianti per le attività sportive e ricreative all'aperto, che dovranno essere localizzate garantendo l'accessibilità dalla viabilità, le aree a servizi, il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, verificando altresì l'approvvigionamento idrico privato e lo scarico dei reflui secondo le vigenti norme in materia ove gli stessi non recapitano in pubblica fognatura.
Saranno realizzabili strutture per garantire lo svolgimento delle attività stesse in base alle norme sugli impianti sportivi e spazi ricreativi per un massimo di mq. 150 di S.U.L. ad un solo piano fuori terra.
- [20] Dovrà essere salvaguardata l'area agricola di contesto della Mandria, costituita dalla trama delle strade interpoderali e dei canali irrigui, garantendo l'unitarietà e la leggibilità del disegno territoriale.

Art. 46 - Area per attività temporanea del cantiere T.A.V. – 17-

Nell'area contigua alla tangenziale ed alla prevista linea dell'Alta Velocità, indicata in cartografia, sono ammesse le attrezzature per la produzione, stoccaggio e trasporto del Ballast e l'impianto di cantiere relativi alla realizzazione della T.A.V.. A cantiere terminato l'area dovrà essere rilasciata ripristinata e infrastrutturata per la parte d'interesse dell'Amministrazione Comunale.

Art. 47 – Aree Speciali Agricole (A.S.A.) – 13-

- [1] Nelle aree agricole di tutela non è ammessa la costruzione di nuovi edifici **per allevamenti aziendali di qualsiasi tipo**, salvo quanto previsto per gli interventi sull'esistente.
- [2] In esse non si può dare luogo all'accumulo di materiali, all'apertura di discariche. Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).
Le aree A.S.A. sono aree agricole.
- [3] In relazione agli immobili di pertinenza delle aziende agricole esistenti, con produzione in atto alla data di adozione del P.R.G.C., sono consentiti, mediante autorizzazione o concessione, interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, oltre ad ampliamenti per esigenze dimostrate dell'azienda agricola, nel rispetto dei disposti dell'articolo delle aree agricole.

Art. 48 – Aree agricole con immobili di particolare pregio ambientale – 12 –

- [1] In queste aree gli interventi dovranno essere indirizzati al recupero di migliori condizioni di abitabilità, di conservazione e di maggiore funzionalità, sia per le attività agricole, che per altre destinazioni in esse compatibili (ad esempio artigianato di servizio, agriturismo, attività di interesse collettivo, attività strettamente connesse con la residenza).
- [2] Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere inquadrati in progetti unitari estesi agli interi fabbricati interessati. Tali progetti potranno prevedere, oltre al restauro e risanamento conservativo interventi di ristrutturazione edilizia, con chiusura di strutture già destinate ad usi diversi dalla residenza, purchè nel rispetto delle forme e materiali originali.
- [3] Sono anche ammesse strutture, di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dell'articolo 45 a condizione che tali strutture siano realizzate nel rispetto delle tipologie ambientali.
- [4] Sono inoltre ammissibili, sempre in presenza di progetto unitario, cambiamenti di destinazione d'uso purché funzionali e compatibili con la preminente destinazione agricola.
- [5] **Eventuali interventi edificatori riguardanti attrezzature agricole non potranno essere collocati in posizione tale da compromettere la visuale d'ingresso dell'immobile di cui al presente articolo .**

Art. 49 – Aree con attività estrattive e laghetto come recupero ambientale

- [1] Sono aree che, per la presenza di giacimenti di materiali sabbio-ghiaiosi, sono sfruttate dalle locali industrie per produzione di inerti per attività edilizia.
- [2] In esse sono consentite attività estrattive nel rispetto delle leggi vigenti e delle autorizzazioni già rilasciate, con successivo recupero ambientale per la formazione di bacino lacustre in prossimità di frazione Boschetto.
- [3] In frazione Pratoregio è stata individuata cartograficamente l'attività industriale esistente per trattamento e frantumazione di inerti . In essa saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli impianti per il mantenimento in funzione delle strutture esistenti oltre ad eventuali interventi ed opere necessarie per migliorie igienico-funzionali tese al per il miglioramento delle condizioni lavorative degli addetti e all'eventuale messa a norma degli impianti esistenti.

Art. 50 – ANNULLATO

Art 51- Aree agricole a vocazione agrituristica - 11

- [1] Il P.R.G.C., individua l'area compresa tra i fiumi Orco e Malone, comprendente la cascina Cerello, come area che, per caratteristiche ambientali, si presta alla possibilità di trasformazione per attività collegate all'agriturismo, ivi incluse le attività per lo svago, lo sport e di tipo ricettivo.
- [2] Sarà consentito il recupero integrale delle volumetrie esistenti, per l'insediamento delle attività sopra indicate, oltre alla realizzazione di fabbricati, aventi tipologia coerente con le caratteristiche originarie. Le nuove volumetrie, per attività che non possono trovare collocazione nelle strutture esistenti, dovranno essere calcolate in base agli indici delle colture agricole in atto ai sensi art. 25 comma 12 L.R. 56/77 e s. m. e i., con altezza non superiore a quella della Cascina Cerello.
- [3] L'attuazione dell'intervento dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità dell'intera area predisposto d'intesa tra l'Amministrazione Comunale ed i privati proprietari che rappresentino almeno i 2/3 dell'intero territorio. Esso diverrà obbligatorio per le restanti proprietà. Si procederà poi all'attuazione mediante piani esecutivi convenzionati, che dovranno prevedere la realizzazione di spazi pubblici ed il convenzionamento con il Comune, per il possibile parziale utilizzo di parte delle strutture.
- [4] L'intervento dovrà essere rivolto alla riqualificazione infrastrutturale ed ambientale di tutta l'area, **nel pieno rispetto del Piano d'Area del Po.**
- [5] Le attività agricole esistenti, che non intendono procedere alla trasformazione, potranno continuare a svolgere le precedenti attività nel rispetto dei disposti normativi per le aree agricole.

Art. 52 – Area discarica esaurita 14

Trattasi di area in cui venivano conferiti i rifiuti per R.S.U. e R.A.U.. Il gestore dell'impianto dovrà garantire il controllo del medesimo, sia per il biogas che per l'eventuale percolato dalla data di cessazione del conferimento, secondo gli obblighi convenzionali attuativi dell'impianto, e procedere al recupero ambientale dell'area stessa con le piantumazioni previste al fine di un corretto recupero dell'ambiente.

Art. 53 – Area discarica attiva 14

Trattasi di aree destinate al conferimento di rifiuti autorizzate con appositi provvedimenti.

In tali aree saranno consentiti i conferimenti autorizzati, nel rispetto delle vigenti normative che disciplinano tali impianti. Ad ultimazione dei conferimenti, dovrà procedersi alla bonifica ambientale ed al recupero paesaggistico, oltre al controllo dell'impianto da eventuali fuoriuscite di biogas, ovvero di eventuali percolamenti nel terreno.

Art. 54 – Aree urbane alluvionate - 20

Sono aree che per loro vocazione e localizzazione rispetto alle aree urbane adiacenti, possono ritenersi idonee per eventuali nuove edificazioni a completamento dell'abitato. Stante gli eventi alluvionali dell'ottobre 2000, si è ritenuto di congelare queste aree impedendo attività di trasformazione fino all'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di messa in sicurezza idraulica del territorio. In tali aree saranno consentite soltanto attività temporanee, ai sensi art. 56 L.R. 56/77 e s.m.e i., che non siano pregiudiziali per eventuali future trasformazioni e non creino sbarramento per eventuali esondazioni.

Sono comunque consentiti interventi di sistemazione del terreno, con riporti dello stesso, fino al piano stradale veicolare.

Queste aree, così come elencate nella Tabella 1 – Repertorio di tutte le aree urbanistiche, hanno destinazione agricola anche se prive in cartografia della sigla E, ad esclusione di una porzione delle aree 9.12 e 9.13 e dell'area 2.2aul, con specifica destinazione urbanistica. Esse potranno eventualmente essere riprese in considerazione dell'avvenuta messa in sicurezza.

Art. 55 - Aree per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77)

- [1] Sono suddivise in aree per l'infanzia e per l'istruzione dell'obbligo (S), per attrezzature sociali civili e religiose (di interesse comune) (Ac), a verde naturale attrezzato per l'infanzia e per lo sport (V), per parcheggi (P)
- [2] Le aree predette concorrono al conteggio della densità territoriale delle aree urbanistiche.
- [3] Nelle aree destinate a verde e parcheggio potranno essere installate infrastrutture pubbliche o di pubblica utilità, nel rispetto delle norme specifiche in materia. Per motivi di igiene ambientale e di sicurezza per la salute dei cittadini, potrà essere rivista la collocazione di strutture e/o reti esistenti, in accordo con i gestori dei servizi, ovvero con provvedimenti del Sindaco, per la tutela della salute nel caso di emissione di valori non compatibili con quelli previsti dalle norme vigenti.
- [4] In queste aree il P.R.G.C. si attua per intervento edilizio diretto.
- [5] Su queste aree è consentito il mantenimento delle attività residenziale, produttiva, artigianale e agricola in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C., relativamente ai fabbricati preesistenti; sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento interno, relative all'attività in atto, con esclusione di ogni incremento esterno di superficie utile o ampliamento, nonché di variazioni di destinazione d'uso.
- [6] Fintanto che non saranno acquisite da parte dell'Amministrazione Comunale le aree a servizi In attesa della realizzazione dei servizi sono ammesse, con autorizzazione della durata non superiore ad un anno, gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.e i., solo nel caso di comprovate esigenze temporanee.
- [7] Nei casi di cui ai due commi precedenti deve essere stipulato un atto d'obbligo da

parte del richiedente, da cui risulti che le opere e gli aumenti di valore dipendenti dalle opere stesse non costituiscono motivo di indennizzo in caso di esproprio o di applicazione della L.R. 56/77 art. 53.

[8] Aree per l'istruzione "S".

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

[8.1] L'edificazione è regolata dalle leggi vigenti in materia. La realizzazione di tali servizi spetta alle Amministrazioni comunali competenti in materia.

[8.2] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad Enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

[9] Aree per attrezzature civili, religiose e sociali di interesse comune "Ac".

Sono destinate ad attrezzature partecipative, amministrative, religiose, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e tecnologiche. La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione Comunale ad esclusione di quelle religiose.

[9.1] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

[9.2] Le attrezzature religiose sono di pertinenza delle organizzazioni ecclesiastiche e religiose per i compiti di istituto.

[9.3] Le attrezzature tecnologiche (ad esempio: cabine elettriche, centraline telefoniche) sono realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti (ovvero concessionari di pubblici servizi), secondo le esigenze tecniche del servizio, nel rispetto delle norme di legge in materia, regolanti gli interventi su tutto il territorio comunale.

[10] Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport "V"

Le aree "V" sono riservate a spazi pubblici per la organizzazione di parchi urbani e di quartiere, giardini, zona verde, verde collettivo, e relative attrezzature per il gioco, ristoro relativo alle attività annesse, lo sport ed il tempo libero di cui all'art.21 della L.R. num. 56/77

[10.1] In tali aree non sono consentite altre destinazioni, se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti.

[10.2] Il rapporto di copertura (R.C.) sarà uguale al 25% dell'area del lotto, mentre la superficie minima a verde permeabile in nessun caso potrà essere inferiore al 40% dell'area del lotto vincolato a verde.

[10.3] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione a enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

- [10.4] Nelle aree destinate a verde pubblico è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
- [10.5] Sono regolate dagli standards edilizi sopra indicati anche le **aree per servizi privati** individuate cartograficamente dal Piano (maneggio, pesca sportiva, piscina, tennis), fatte salve situazioni già preesistenti in deroga a quanto previsto.
- [11] *Aree per parcheggi pubblici "P".*
Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e futuro di spazi pubblici urbani di parcheggio, realizzabili oltre che a livello stradale anche a più piani sopra o sotto il medesimo.
- [11.1] La realizzazione di questi servizi spetta all'Amministrazione Comunale.
- [11.2] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte. In particolare, a tale scopo, è ammessa la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse sotto il suolo pubblico; sotto le aree vincolate dal P.R.G.C. a verde pubblico od a parcheggio pubblico, previo convenzionamento con il Comune in cui sia prevista la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area in superficie, vincolata a servizi, nonché la sistemazione della stessa secondo il tipo di servizio previsto in superficie, in base alle indicazioni comunali.
- [11.3] In tutti i casi in cui è ammessa la realizzazione di aree a servizi da parte di privati con assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione. Prima di autorizzare l'opera il Comune deve verificare, dando atto di ciò nella deliberazione di approvazione dell'opera e/o della convenzione, il rispetto del limite massimo complessivo di mq. 7 per abitante prescritto al punto 1 del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 56 - Aree per attrezzature di interesse generale – 16 – (art. 22 L.R. 56/77 e s.m.ei.)

- [1] Sono le aree destinate ad attrezzature a servizio di carattere generale, quali attrezzature civili e religiose di interesse urbano, edifici per l'istruzione medio-superiore, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, attrezzature militari e per la protezione o l'ordine pubblico, aree per parco pubblico di interesse territoriale, mattatoi civili, ecc..
- [2] Queste aree sono inedificabili per scopi diversi da quelli cui sono destinate e fino alla realizzazione delle previsioni di P.R.G.C. saranno sistemate a verde.

Le predette aree risultano così suddivise :

- [3] Aree per l'istruzione medio-superiore – 16.1 -
Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore. La realizzazione di tali servizi è regolata dalle leggi in materia di pubblica istruzione.

[4] Aree per attrezzature civili di interesse urbano – **16.2 -**

Sono destinate in particolare alla realizzazione di ospedali, cliniche ed altre unità territoriali, attrezzature comunali (quali mattatoi, ecc:), attrezzature militari (carabinieri, pubblica sicurezza, guardia di finanza, vigili del fuoco), attrezzature carcerarie.

[4.1] Possono inoltre essere destinate realizzabili dalle autorità competenti, ad attrezzature culturali, sociali, associative, sportive e ricreative.

[4.2] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

[4.3] La realizzazione di qualsiasi edificio dovrà avvenire previa specifica indagine geotecnica nel rispetto del D.M. 11/03/1988 e della Circ. P.G.R. del 18/05/1990 num. 1/PRE.

[5] Aree destinate a parco pubblico d'interesse territoriale – **16.3 -**

Sono aree nelle quali è prevista la realizzazione di parchi pubblici urbani e comprensoriali. Sono destinate inoltre all'insediamento di complessi ricreativi e ricettivi, aree attrezzate per la sosta di automezzi (roulottes, campers, ecc.), ai sensi delle leggi vigenti.

[5.1] La realizzazione del parco è subordinata alla redazione di uno S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, che privilegi un sistema di viabilità pedonale per gli utenti, riservando l'accesso ai veicoli, unicamente per i coltivatori e per esigenze di servizio; in assenza di esso non sarà ammesso :

- costruire nuovi edifici o strutture stabili;
- ridurre a colture le aree boschive;
- modificare la morfologia del territorio con scavi o movimenti di terra.

[5.2] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

[5.3] In decadenza del vincolo, per tali aree varranno le norme relative al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 56/77 art. 30 e successive modifiche ed integrazioni.

[5.4] Per le aree ricadenti in ambito PTO/PdA od in aree esondabili e soggette a normativa PSFF – PAI – circolare / LAP, si rimanda alle norme specifiche comunque prevalenti.

Art. 57 - Affidamento in concessione di servizi.

[1] Nelle aree a servizi e nei casi ammissibili specificati ai vari articoli di dettaglio, l'Amministrazione Comunale può affidare la realizzazione di opere specifiche,

nonché la gestione degli impianti, a privati mediante contratto di concessione a termine.

- [2] Tale contratto avrà la durata di 40 anni, salvo che una dettagliata analisi economica determini proroghe per tempi di ammortamento superiori, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale stessa.
- [3] La stipula del contratto di concessione avverrà mediante convenzione che stabilisca, con le caratteristiche previste per i S.U.E., la eventuale cessione dell'area contestuale alla stipula, le caratteristiche generali dell'impianto, i tempi di esecuzione, il controllo pubblico sul servizio e uso dei locali da parte del Comune. Si dovranno altresì definire, le condizioni di cessione degli impianti al Comune.
- [4] Ad avvenuta trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, potrà essere rilasciata concessione edilizia per la realizzazione delle opere.

Art. 58 – Fasce di rispetto .

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, delle ferrovie, dei cimiteri, dei fiumi e canali, delle opere di presa degli acquedotti, sono previste fasce di rispetto nelle quali devono essere rispettate le norme di seguito riportate.

Nelle fasce di rispetto di cui ai punti seguenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi o di pubblica utilità. Le fasce di rispetto indicate in cartografia, sono solo indicative in quanto in sede di richiesta di interventi strutturali dovrà essere verificata la distanza in base ad un rilievo specifico del sito.

Art. 58.1- Ferrovie.

- [1] Nella fascia di rispetto delle Ferrovie, fermi restando i divieti di cui all'art. 235 della L.2248 del 20/3/1865 e s.m.e i. e del D.P.R. n. 753 dell'11/07/1980 e s.m.e i., sono ammessi interventi previo nulla osta del Compartimento ferroviario.
- [2] Gli edifici rurali esistenti nelle fasce di rispetto, ad uso residenziale e non, sono autorizzati ad aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per situazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare.
- [3] In merito ai progetti delle FF.S. si richiama la validità dell'art. 25 della L. 210 del 17.05.77 (per le opere conformi), dell'art. 81 del DPR 616 del 22.07.77 (in caso di difformità) e della circolare Mini. LL.PP. n° 363 del 09.04.90 per le opere di modesta entità.

Art. 58.2 - Cimiteri.

- [1] Le fasce di rispetto dei cimiteri hanno un raggio non inferiore a mt. 150, salvo in corrispondenza delle frange edificate dove può scendere a mt. 100 secondo quanto previsto dall' art. 27 della L.R. n. 50 del 20/05/1980.
- [2] In deroga all'articolo principale in queste fasce non sono ammessi impianti ed infrastrutture nè ampliamenti di quelle esistenti; sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, la realizzazione di parcheggi, per il rispetto degli standards urbanistici, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.

Art. 58.3- Acquedotto.

- [1] Le zone di rispetto o di salvaguardia dei pozzi le cui acque sono destinate al consumo umano, sono soggette alle norme vigenti sulla tutela delle acque, le cui prescrizioni e limitazioni si intendono qui integralmente richiamate. I pozzi a tale scopo destinati sono stati individuati nella cartografia di piano.
- [2] Il P.R.G.C., individua le relative:
 - zona di protezione assoluta, con un raggio di 10 m.
 - zona di rispetto, con un raggio di 200 m.
- [3] Nelle zone di protezione assoluta è vietato ogni tipo di intervento, se non quello legato esclusivamente ad opere di presa; nelle zone di rispetto sono vietate le attività e le destinazioni di cui al DPR 236/88, art 6, in particolare punto 2, lettera dalla “a” alla “m”.
- [4] Con le dovute cautele per il rispetto dei dettati normativi, le zone di rispetto possono essere sistemate a verde, per uso di svago e passeggio, in attuazione della individuazione di area a servizi effettuata dal P.R.G.C., in alcune loro parti.
- [5] Nel caso di nuove edificazioni, nelle aree circostanti i pozzi, è richiesta specifica relazione idrogeologica che, partendo dallo studio idrogeologico sopra citato, indichi a livello progettuale le misure di prevenzione per la salvaguardia della qualità delle acque sotterranee.
- [6] Il P.R.G., per i pozzi dell’acquedotto comunale di Chivasso denominati Baragino 1 e 2, indica le fasce prescritte dalla Regione Piemonte :
 - la zona A di protezione assoluta, con un raggio di m. 10
 - la zona B di rispetto primaria, e la zona C di rispetto secondaria, che varia per ciascun pozzo, ed è riportata in cartografia di P.R.G.C. .

Art. 58.4 - Fasce di rispetto dei corsi d’acqua

- [1] Il P.R.G. individua le fasce di rispetto dei corsi d’acqua, come disposto dall’art. 146 del D.Lgs. 490 del 29.10.99 e norma i vincoli d’uso, come disposto dall’art. 29 della L.R 56/77.
- [2] Nelle fasce di rispetto dei corsi d’acqua è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione primaria; sono unicamente 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, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua e per il tempo libero. Sono ammesse altresì, infrastrutture pubbliche fatte salve le sistemazioni a verde sul perimetro dell'area a ridosso della viabilità esistente.

[3] Per quanto riguarda le fasce di rispetto dei rii minori di cui allo studio Endaco si precisa che :

- **all'interno dell'abitato la fascia di rispetto dai rii minori è di mt. 5.00 dalla sponda dell'alveo inciso;**
- **all'esterno dell'abitato la fascia di rispetto è determinata dai calcoli idraulici dello Studio Endaco e definita in mt. 25.00 dalla sponda dell'alveo inciso, salvo ulteriori verifiche di compatibilità idraulica da presentarsi contestualmente al progetto, che determinino un aumento della fascia stessa. In ogni caso si rimanda alla Carta di Sintesi per l'utilizzazione urbanistica in relazione alla pericolosità geomorfologica, che vieta l'edificazione lungo amplissimi settori del Rio San Marco, Palazzolo, Bajna e Orchetto, al di fuori delle aree urbanistiche perimetrate.**

Art. 58.5 – Elettrodotti – Metanodotti

- [1]** Per gli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto previste dalle vigenti norme di settore e specificatamente:
- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| m. 10 per parte per impianti da | 50.000 V a 132.000 V; |
| m. 18 per parte per impianti da | 132.000 V a 220.000 V; |
| m. 28 per parte per impianti da | 220.000 V a 380.000 V; |
- in esse devono essere rispettate le prescrizioni del DPCM 23.4.1992 e non sono consentiti interventi di nuova edificazione.
- [2]** Per i metanodotti sono stabilite dalle norme di settore fasce di rispetto misurate ortogonalmente alla condotta, in cui sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24/11/1984.
- [3]** Tutte le aree e le zone di protezione e di rispetto e le limitazioni ad esse relative decadono qualora non sussista più l'infrastruttura già esistente che le motiva.
- [4]** Rispetto alla loro rappresentazione cartografica prevale la misurazione eseguita sul campo.

Art. 58.6 – Fasce di rispetto e arretramenti stradali

- [1]** Il P.R.G.C. indica nelle tavole di piano le fasce di rispetto delle sedi stradali di progetto ed esistenti, che non possono comunque essere inferiori alle minime previste dalle vigenti disposizioni di legge, che si intendono qui integralmente riportate con valore prevalente, anche rispetto a inferiore determinazione cartografica.

- [2] Quanto non specificamente individuato in planimetria rimanda al Decreto 30.4.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), al suo Regolamento DPR 16.12.1992 n. 495 e alle modifiche apportate dal DPR 26.4.1993, n. 147, al D.M. 1404/68 artt. 2 e 4 e al DM 1444/68, art.9. ed alle definizioni di sezione e ciglio stradali in essi contenute.
- [3] Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e/o per usi produttivi, artigianali, terziari e commerciali;
sono unicamente 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, opere di urbanizzazione, installazione a titolo precario di chioschi e costruzioni, di impianti per distribuzione carburanti e impianti di pertinenza degli stessi o autonomi per lavaggio automobili, cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili, rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto piano di almeno m. 5, recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità. Sono anche ammessi parcheggi privati in superficie, non conteggiabili ai fini dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89, la formazione di verde privato non conteggiabile ai fini delle prescrizioni delle presenti norme in merito al minimo di verde privato da riservare nella superficie fondiaria. Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra devono sempre essere compatibili con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; lo devono in modo particolare in corrispondenza di incroci e biforcazioni.
- [4] L'ubicazione di chioschi, od altre installazioni consentite, devono rispettare le disposizioni dell'art. 20 del Nuovo Codice della Strada.
- [5] Gli edifici rurali ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto sono autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quelle dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Art. 59 - Tracciato delle strade di P.R.G.C.

- [1] Il P.R.G.C. indica nella cartografia i tracciati relativi ai sedimi della viabilità.
- [2] Tali tracciati potranno pertanto subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi, e, in accordo, ove nel caso, con gli Enti interessati (ANAS - Amministrazione Provinciale, ecc.), pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti fili di fabbricazione.
- [3] I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti con tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che saranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

Art. 60 - Strade esistenti, allineamenti e fili di costruzione.

- [1] I nuovi fili di fabbricazione, nelle aree edificate, relativi a nuovi edifici, ampliamenti e sostituzioni edilizie, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- se il sedime stradale è già dotato di marciapiedi, il filo delle nuove costruzioni seguirà l'allineamento in atto
 - se il sedime stradale è privo di marciapiedi e/o presenta larghezza inferiore a mt. 7,00, le nuove costruzioni, comprese le recinzioni, dovranno arretrarsi dall'asse stradale di almeno mt. 5.00
- [2] E' fatta salva in ogni caso la facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e del Consiglio Comunale per esigenze di decoro pubblico e per ragioni di sicurezza del traffico, di imporre leggere rettifiche agli allineamenti stradali anche se tale rettifica non è indicata in P.R.G.C..
- [3] Gli eventuali muri di fabbricati latitanti una nuova costruzione arretrata rispetto alla preesistente posizione, che si venissero a trovare scoperti in conseguenza all'intervento edilizio, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti architettonicamente a cura del responsabile dell'intervento.
- [4] Le zone di arretramento dei fabbricati, destinate alla viabilità ed alle Ferrovie, sono vincolate (fino a quando non sarà effettuato l'allargamento dell'infrastruttura) a verde privato attrezzato non edificabile e/o parcheggio, ovvero ad aree per servizi pubblici secondo quanto previsto nelle tavole di PRGC.
- L'arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficario consentito. Il proprietario dell'area di arretramento, se privata, dovrà a sue spese, sistemare e mantenere decorosamente l'area stessa.
- [5] La sistemazione di strade private, aperte al pubblico passaggio o comunque a servizio di più di un edificio, deve prevedere, salvo impossibilità documentate, una larghezza della carreggiata di almeno mt. 5,00 nel caso la larghezza in atto sia di dimensione inferiore ed i cigli della medesima strada non siano interessati da fili di costruzione esistente.
- [6] Sono fatte salve le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.
- [7] Per le strade, nelle aree agricole, vicinali e consortili, anche se di uso e manutenzione pubblica, le distanze di arretramento si misurano dall'asse stradale e sono così fissate:
- per gli edifici, minimo mt. 8,00;
 - per i manufatti in genere (costruzioni diverse dagli edifici), minimo mt. 6,00;
 - per le siepi, le alberature e le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete), minimo mt. 3.00.

Art. 61 - Caratteristiche delle nuove strade.

- [1] Le dimensioni e tutte le altre caratteristiche tecniche delle nuove strade pubbliche e/o private che hanno lo scopo di dare il conveniente accesso agli edifici, dovranno essere determinate in sede di progetto, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, della tipologia e della volumetria degli edifici che debbono servire e della destinazione degli edifici stessi.
- [2] In assenza di specificazioni di P.R.G.C., la larghezza del nuovo sedime stradale non può essere inferiore a mt. 7,00 misurata ai fili interni dei cordoli del marciapiedi.
- [3] strade interne di lottizzazioni residenziali.
- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi tra gli opposti fili dei cordoli dei marciapiedi : mt. 7.00
 - distanza minima tra le recinzioni mt. 10.00
- [4] Strade interne di lottizzazione produttiva-terziaria-commerciale.
- sezione minima utile della carreggiata mt. 10.00
 - da misurarsi fra le opposte recinzioni mt. 13,00
 - distanza minima fra i fili di fabbricazione mt. 25,00.
- [5] In sede di strumento urbanistico esecutivo tutte le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola in cui si possa inscrivere un cerchio di diametro non inferiore a mt. 15,00 per le aree residenziali e mt. 25.00 per quelle produttive.
- [6] Quando la lunghezza di dette strade a fondo cieco supera i mt. 100 (cento) si dovrà provvedere alla formazione di opportuni slarghi, per le soste, intervallati tra loro a distanza non superiore a mt. 50,00.
- [7] Le strade dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiale durevole ed essere dotate delle relative canalizzazioni per i servizi a rete.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.

Art. 62 - Ambito di applicazione delle norme contenute nel presente Titolo.

In applicazione del disposto del D.Lgs. 114/1998, della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999 e della D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 della Regione Piemonte, le norme riportate negli articoli del presente Titolo, costituiscono le prescrizioni integrative, rispetto alle altre disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale locale e nel regolamento di polizia urbana, cui soggiacciono le attività commerciali al dettaglio in sede fissa nonché il rilascio delle relative autorizzazioni commerciali e/o concessioni edilizie.

Art. 63 - Recepimento degli indirizzi e criteri urbanistico commerciali della Regione Piemonte di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999.

In applicazione del disposto della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999, in attuazione del D.Lgs. 114/1988, con il presente articolo si intendono integralmente recepiti, all'interno della Variante Strutturale di P.R.G.C., gli indirizzi e criteri urbanistico commerciali stabiliti dalla Regione Piemonte nella D.C.R. 563-13414/1999 per quanto non espressamente puntualizzato e/o non in contrasto con le scelte espresse nei successivi articoli del presente Titolo, e comunque in ottemperanza dei criteri ed indirizzi di cui alla del C.C. n° 20 del 31.05.01 con cui sono stati individuati gli addensamenti e le localizzazioni commerciali.

Art. 64 - Sviluppo delle rete distributiva.

- [1] Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie, nonché l'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, sono consentite in applicazione del disposto dell'art. 15 della D.C.R. recepita nel precedente art. 63.
- [2] In particolare a norma del disposto del comma 3, lettera a) di tale articolo, nuove aperture riferite ad esercizi di medie o grandi strutture di vendita, così come definite nell'art. 4, comma 1, rispettivamente lettere e) ed f) del D.Lgs. 114/1998, sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) localizzazione in stabile o area urbanistica ricompresa all'interno di Addensamenti o Localizzazioni Commerciali riconosciute dall'Amministrazione Comunale a norma degli artt. 13 e 14 della D.C.R., nel successivo art. 65 del presente Titolo;
 - b) conformità della tipologia distributiva di cui all'art. 8 della D.C.R., con la tabella della compatibilità allo sviluppo territoriale di cui all'art. 17 del

medesimo provvedimento, individuata nel successivo art. 66 del presente Titolo,

- c) compatibilità con le disposizioni di cui all'art. 23 della D.C.R. in ordine alla salvaguardia dei beni culturali ed ambientali, norme integrate con le prescrizioni di cui al successivo art. 68 del presente Titolo,
- d) compatibilità con le destinazioni d'uso di commercio al dettaglio in sede fissa, sulla base delle disposizioni previste negli strumenti di pianificazione territoriali locali vigenti;
- e) rispetto degli standard, dell'eventuale fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 s.m.i., compresa quella introdotta dall'art. 7 della L.R. n.28/1999, e di cui all'art. 25 della D.C.R., in conformità anche con le disposizioni al riguardo stabilite nel successivo art. 69 del presente Titolo,
- f) conformità con le disposizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale per la regolamentazione delle aree di sosta di cui all'art. 26 della D.C.R. e normate nel successivo art. 70 del presente Titolo,
- g) compatibilità con le norme disposte dall'art. 27 della D.C.R. sulla salvaguardia di impatto ambientale e sulla viabilità,
- h) rispetto delle disposizioni di cui all'art. 31 della D.C.R. in ordine alle disposizioni finali,
- i) conformità sotto il profilo procedurale dell'istanza di autorizzazione alle disposizioni contenute nella D.G.R. 1 marzo 2000 n. 43-29533 della Regione Piemonte per quanto attiene le grandi strutture di vendita e nel successivo art. 71 del presente Titolo per quanto attiene le medie strutture di vendita.

[3] Così come, sempre a norma del disposto del comma 3, ma alla lettera b) di tale articolo, nuove aperture riferite ad esercizi di vicinato, così come definiti nell'art. 4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 114/1998, sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) localizzazione su tutto il territorio comunale, purché lo stabile o l'area urbanistica risponda alle destinazioni d'uso di commercio al dettaglio in sede fissa sulla base delle disposizioni previste negli strumenti di pianificazione territoriali locali vigenti;
- b) compatibilità con le disposizioni di cui all'art. 23 della D.C.R. in ordine alla salvaguardia dei beni culturali ed ambientali, norme integrate con le prescrizioni di cui al successivo art. 68 del presente Titolo;

- c) rispetto degli standard e dell'eventuale fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 s.m.i., compresa quella introdotta dall'art. 7 della L.R. 28/1999, e di cui all'art. 25 della D.C.R., in conformità anche con le disposizioni al riguardo stabilite nel successivo art. 69 del presente Titolo;
- d) conformità con le disposizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale per la regolamentazione delle aree di sosta di cui all'art. 26 della D.C.R. e normate nel successivo art. 70 del presente Titolo;
- e) rispetto delle prescrizioni particolari di cui all'art. 20 della D.C.R., normate nel successivo art. 67 del presente Titolo;
- f) conformità con le norme previste nei Progetti di Qualificazione Urbana o nei Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle Realtà Minori di cui agli artt. 18 e 19 della D.C.R., approvati dall'Amministrazione Locale.

Art. 65 - Riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali.

L'individuazione ed il riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della D.C.R., in applicazione dei criteri contenuti negli artt. 13 e 14 del medesimo provvedimento, sulla base delle previsioni di sviluppo previste negli strumenti di pianificazione territoriale locale e nella presente Variante Strutturale di P.R.G.C. sono quelli di cui alla Del. C.C. n° 20 del 31.05.01, in conformità con le disposizioni contenute nel capitolo 1 della D.G.R. 1 marzo 2000 n. 42-29532 della Regione Piemonte.

Art. 66 - Definizione tabella di compatibilità territoriale allo sviluppo e norme attuative di cui al comma 3 dell'art. 8 del dlgs 114/1998.

La definizione della tabella di compatibilità territoriale allo sviluppo di cui all'art. 17 della D.C.R., che costituisce adempimento anche ai fini dell'applicazione del disposto di cui al comma 3, dell'art. 8 del D.Lgs. 114/1998, è quella di cui alla Del. C.C. n° 20 del 31.05.01, in conformità con le disposizioni contenute nel capitolo 1 della D.G.R., 1 marzo 2000 n. 42-29532 della Regione Piemonte.

Art. 67 - Prescrizioni particolari ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 114/1998.

In applicazione dell'art. 20 della D.C.R., le prescrizioni particolari ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.L.G.S. 114/1998, sono quelle di cui alla del C.C. n° 20 del 31.05.01, in conformità con le disposizioni contenute nel capitolo 1 della D.G.R. 1 marzo 2000 n. 42-29532 della Regione Piemonte.

Art. 68 - Individuazione dei beni culturali ed ambientali.

- [1] Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali già individuati dagli strumenti di pianificazione territoriale di questo Comune ai sensi del vigente Dlgs 490/99 (ex LL. 1089/39 e 1497/39), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.
- [2] In applicazione del disposto di cui al comma 2, dell'art. 23 della D.C.R., nel presente articolo vengono integralmente recepite le disposizioni e gli indirizzi di tutela dei beni storici, culturali ed ambientali, con le relative prescrizioni, contenute nel P.Q.U. approvato con Del. C.C. n. 56 del 27.07.2000, specificatamente per quanto riguarda le linee guida sugli arredi commerciali, fatte salve eventuali successive modifiche ed integrazioni da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
L'Amministrazione Comunale si riserva di intervenire, con successivo separato provvedimento di Consiglio Comunale, sui regolamenti di polizia locale ed edilizi per l'esercizio del disposto di cui al comma 3, del sopra richiamato art. 23 della D.C.R..

Art. 69 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

- [1] Lo standard dovrà essere garantito nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3 della L.R. n. 56/1977, come sostituito dall'art. 7 della L.R. 28/1999; lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.
- [2] Ai sensi dell'art. 21, secondo comma della L.R. 56/1977, come sostituito dall'art. 7 della L.R. 28/1999, fatto salvo il rispetto di quanto previsto, al primo comma, numero 3) del medesimo articolo e provvedimento, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie, ottenuto dall'applicazione della tabella di cui al comma 3 dell'art. 25 della D.C.R., nonché dalle ulteriori prescrizioni contenute nei commi 4 e 6 del medesimo articolo.
- [3] Si richiamano espressamente al riguardo le ulteriori disposizioni contenute nei commi 5 e 7 del medesimo art. 25 della D.C.R..
- [4] In applicazione del disposto di cui all'art. 26, comma 2, della D.C.R. in luogo degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1997 s.m.i., compresa quella disposta dall'art. 7 della L.R. n. 28/1999, per quanto compatibile, è ammessa la monetizzazione secondo quanto stabilito al punto successivo.

- [5] Si stabilisce tuttavia fin d'ora che tale monetizzazione è limitata agli Addensamenti Commerciali A1 ed A3 ed ai seguenti limiti di superficie:
- a) nell'ambito degli Addensamenti A1 e A3:
 - a.1 attività alimentari e miste con superficie di vendita < 250 mq. e/o SLP < 400 mq.,
 - a.2 attività non alimentari con superficie di vendita < 400 mq. e/o SLP < 600 mq..

Art. 70 - Regolamentazione delle aree di sosta.

- [1] Nel richiamare il disposto dell'art. 26 della D.C.R. si precisa che la destinazione d'uso commercio al dettaglio, prevista negli strumenti di pianificazione territoriale locale, abilita alla realizzazione degli insediamenti commerciali solo nei casi in cui sono rispettate le compatibilità, di cui al precedente art. 66 e le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta, oltre che in relazione al traffico generato.
- [2] Nel centro abitato ed in particolare all'interno dell'Addensamento Commerciale A1, l'orario di carico e scarico delle merci deve essere concentrato nelle ore di minore traffico, evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico nelle ore di riposo notturno.
- [3] Le grandi e le medie strutture di vendita, se ubicate in Localizzazioni Commerciali, devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista nell'art. 25 della D.C.R., quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci ed alla sosta di gli automezzi in attesa di scarico.

Art. 71 - Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita.

- [1] Le norme sul procedimento amministrativo concernenti le domande relative alle medie strutture di vendita, di cui al comma 4 dell'art. 8 del D.Lgs. 114/1998, verranno definite con separato provvedimento della Giunta Comunale.
- [2] Fino all'adozione di tale deliberazione si applicheranno le disposizioni stabilite dalla Regione Piemonte nella D.G.R. 1 marzo 2000 n. 43-29533 nell'allegato B, intendendo accolte le domande pervenute, se entro 90 giorni dalla data di presentazione, non è stato interposto diniego.

TITOLO VII

NORMATIVA PAESISTICA-AMBIENTALE E PER LA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Art. 72 - Aree ambientali soggette alla disciplina del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) e del Piano d'Area (P.d.A.) :
- “Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po”
- “Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po”
(L.R. 28/90 – L.R. 65/95)

- [1] Il P.R.G.C. in base alle prescrizioni normative del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) e del Piano d'Area (P.d.A.) approvati dalla Regione Piemonte individua le seguenti zone normative :
- ZONE N di prevalente interesse naturalistico (individuate in 176 N1 FPF – 162 N2 FPF – 168 N3 FPF – 178 N3 FC – 180 N3 FPF – 184 N3 FC)
 - ZONE A di prevalente interesse agricolo (individuate in 179 A1 FC – 163 A2 FPF – 166 A2 FPF – 171 A2 FC – 175 A2 FPF – 177 A2 FC – 182 A2 FPF – 167 A3 FPF – 169 A3 FPF – 181 A3 FPF – 173 A3)
 - ZONE U urbanizzate (individuate in 170 – 172 U3)
 - ZONA T di trasformazione orientata (individuata in 174 T)
 - Aree degradate ed insediamenti marginali (viene individuato l'insediamento arteriale contraddistinto con lett. L all'interno della zona 177 A2)
 - Ambito di integrazione operativa (zone interessate 174 T – 180 N3 FPF)
 - In ogni caso tutti gli interventi previsti all'interno della scheda progettuale, come pure tutti gli interventi previsti all'interno dell'area di competenza del PdA, dovranno essere sottoposti al parere preventivo dell'Ente Parco.
- [2] Il P.R.G. in attuazione a quanto previsto dalle Norme d'Attuazione del P.T.O./PO e del Piano d'Area, detta per le aree sopra individuate le seguenti prescrizioni, fatte salve, ove sussistenti e maggiormente restrittive, le ulteriori prescrizioni previste dal rispetto della normativa sulla pericolosità geomorfologica (P.S.F.F., P.A.I., Circolare G.R. del 08.05.96 n. 7/LAP).
- [3] ZONE N di prevalente interesse naturalistico
Sono aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico e naturalistico ai sensi dell'art. 13 comma 7 lett. a della L.R. 56/77 e s.m.ei.
Esse vengono suddivise secondo quanto previsto dall'art. 2.3 delle Norme d'Attuazione del P.T.O./PO e del Piano d'Area in :
- N1 – zone di primario interesse naturalistico ;
 - N2 – zone di integrazione fra aree naturali ed agrarie ;

N3 – zone di potenziale interesse naturalistico ;

ed ulteriormente sottoclassificate a seconda che ricadano all'interno della fascia di Pertinenza Fluviale od all'interno della Fascia Complementare.

[3.1] In tali zone, oltre alle prescrizioni direttamente fissate per le aree protette dalle LL.RR. 28/90 e 65/95 ed alle ulteriori norme regolamentari eventualmente fissate dall'Ente di Gestione delle Aree Protette, valgono, in attuazione degli artt. 2.4 e 2.8 delle Norme d'Attuazione del P.T.O /PO e Piano d'Area le seguenti prescrizioni e sono ammessi i seguenti usi e tipi di intervento sul territorio :

- interventi di ripristino e rinaturalizzazione dei terreni agricoli e forestali;
- sensibili modificazioni dello stato dei luoghi, finalizzati alla valorizzazione del paesaggio e della cultura agraria ;
- interventi di forestazione, naturalizzazione, introduzione di colture tradizionali con i seguenti criteri : le colture arative devono sempre rispettare i cigli dei terrazzi geomorfologici, consentendo il mantenimento di una copertura vegetale della sottostante scarpata; le strade agricole ed i canali interpoderali, con particolare riferimento a quelli individuati per l'interesse storico culturale, dovranno essere accompagnati da filari alberati o siepi in tutti i casi in cui ciò potrà essere ottenuto senza impedire l'attività agricola.

[3.2] Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3 lett. a,b,c della L.R. 56/77.

[3.3] Sugli edifici residenziali esistenti non connessi con l'attività agricola, sono ammessi, interventi di ristrutturazione ed ampliamenti fino al 20% della superficie utile lorda, intesi unicamente come sopraelevazione fino ad altezza massima complessiva di mt. 7.00 alla linea di gronda o non superiore all'altezza massima delle preesistenze tradizionali limitrofe, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario; ai piani terreni è di fatto vietato chiudere spazi coperti delimitati da muri o da pilastri; sono da escludere comunque impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) in locali interrati od al piano terra.

[3.4] Sugli edifici agricoli, ivi comprese le residenze, sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, nel rispetto delle seguenti condizioni :

- che l'edificio sia esterno alla F.P.F. ;
- che l'edificio non ricada in Zona N1;
- che l'intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie;
- che le superfici abitabili siano realizzate a quote superiori alla piena di riferimento accertata, da un geologo e/o da un ingegnere idraulico regolarmente abilitati, in fase di rilascio di concessione.

[3.5] Per la fruizione sono ammessi :

in N2 – N3 nuovi insediamenti singoli o di poche unità (massimo 5) di strutture, quali "baracche", capanni per la pesca ed il tempo libero legate al fiume, considerate compatibili, in base al disposto dell'art. 3.11 comma 2 delle Norme di

Attuazione del P.T.O./PO e Piano d'Area, qualora abbiano, ovvero acquisiscano, (nel caso di edifici esistenti) le seguenti caratteristiche :

- dimensione massima per ogni “unità” di mq. 20 di superficie, salvo eccezioni per usi pubblici, ad un solo piano sollevato da terra di almeno mt. 2.00 ad eccezione di modelli su ruote con superficie libera sottostante e distaccata dalle unità circostanti di almeno mt. 10.00;
- struttura precaria, pareti e falde di copertura in legno, il tutto poggiante su palafitte o su ruote, secondo i modelli tradizionali;
- superfici circostanti libere, naturali e non recintate, su cui è soltanto ammessa la sfalcatura delle erbe ed è vietato l'abbattimento degli alberi ;
- nessun allacciamento con reti di distribuzione di energia, acqua, telefono, etc.

[3.6] Per le infrastrutture in attuazione dell'art. 3.12 delle Norme di Attuazione del P.T.O./PO e Piano d'Area, sono ammessi :

- interventi di manutenzione, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopedonali o equestri , strade (in N1 limitatamente ai percorsi esistenti) ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale e ricreativo, posa di reti tecnologiche ed opere connesse.

[3.7] In particolare per l'area 180 N3 sulla porzione a valle del ponte dell'A.N.A.S. sulla S.S. 11 in sponda destra del fiume Orco è stata individuata un'area in cui sono già ubicate strutture ricettive e risultano insistenti dei bacini lacustri formatisi dopo l'escavazione per cave.

Tale area, fortemente utilizzata nel periodo estivo dai cittadini chivassesi e dei comuni vicini, necessita di una riqualificazione ambientale sia per la sistemazione delle vie d'accesso e per la formazione di spazi per parcheggio di uso pubblico. In tal senso è prevista l'attuazione con Piano Edilizio Convenzionato corredato dallo studio di verifica di compatibilità ambientale, di strutture sportive per impianti all'aperto e di attrezzature fisse di servizio agli impianti sportivi da realizzarsi su palafitte con piano di calpestio sospeso sul piano di campagna di un minimo di mt. 2.00. I proponenti il P.E.C. dovranno altresì garantire a propria cura e spese, la manutenzione dell'area interessata al fine di salvaguardare l'ambiente circostante e riqualificare l'intera area naturalistica.

Nel caso di attività sportive che necessitano di spazi esterni all'area soggetta a PEC, le stesse potranno essere ammesse a condizione che non prevedano la costituzione di attrezzature e di infrastrutture, che siano funzionalmente collegate con l'ambiente naturalistico circostante e che siano preventivamente sottoposte all'approvazione dell'Ente Parco.

Il progetto e le eventuali altre soluzioni costruttive che potranno prevedere la diminuzione parziale della sopraelevazione del piano calpestabile, perché prevista a grande distanza dall'alveo dell'Orco ed in seguito ad interventi di ricalibratura dell'alveo del torrente, dovrà essere altresì accompagnato da adeguata relazione geologica-idraulica ed essere approvato dall'Ente Parco.

Tutti gli interventi previsti dovranno essere in ogni caso integrati da adeguati ed estesi interventi di riqualificazione naturalistico-ambientale, tendente alla costituzione di un parco urbano di raccordo tra l'edificato e la fascia fluviale.

[4] *ZONE A di prevalente interesse agricolo*

Sono aree di prevalente interesse agricolo all'interno del P.T.O./PO e del Piano d'Area.

Esse vengono suddivise secondo quanto previsto dall'art. 2.3 delle Norme d'Attuazione del P.T.O./PO e del Piano d'Area, in :

A1 – zone senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo;

A2 – zone con parziali limitazioni all'uso agricolo ;

A3 – zone con forti limitazioni all'uso agricolo;

ed ulteriormente sottoclassificate a seconda che ricadano all'interno della Fascia di Pertinenza Fluviale od all'interno della Fascia Complementare.

[4.1] In dette zone A, vale la disciplina definita dal precedente articolo che norma le aree agricole E, nonché quella stabilita dai piani di Settore per l'agricoltura, fatte salve le prescrizioni che seguono, in attuazione dell'art. 2.5 e della tabella riepilogativa di cui all'art. 2.8 delle Norme d'Attuazione del P.T.O./PO e Piano d'Area.

[4.2] Nelle zone A2 – A3 ricadenti nella Fascia di Pertinenza Fluviale sono ammessi :

- sugli edifici rurali esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3° lett. a), b), c) della L.R. 56/77 e s.m.e i., nonché di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, limitato per l'uso abitativo al 20% della superficie utile lorda abitativa esistente.
- sugli edifici esistenti, non connessi con l'attività agricola, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3° lett. a), b), c) della L.R. 56/77 e s.m.e i., nonché di ampliamento, fino al 20% della superficie utile lorda, intesi unicamente come sopraelevazione fino ad altezza massima complessiva di mt. 7.00 alla linea di gronda o non superiore all'altezza massima delle preesistenze tradizionali limitrofe, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario; ai piani terreni è consentito chiudere spazi coperti delimitati da muri o da pilastri; sono da escludere comunque impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) in locali interrati od al piano terra.

[4.3] Nelle zone A1-A2-A3 ricadenti nella Fascia Complementare, sono ammessi :

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo di cui all'art. 13, 3° comma lett. a), b), c) della L.R. 56/77 e s.m.e i., nonché di ampliamento fino al 20% della superficie utile lorda;
- interventi di nuova costruzione di edifici rurali a completamento di aggregati rurali esistenti, senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria; la nuova costruzione è ammessa solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti;
- ogni progetto che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda agricola, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;
- i nuovi edifici rurali devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti, osservare le regole

di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;

- le costruzioni e le infrastrutture d’accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l’integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli ideologici o stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico devono guidare l’articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- gli interventi di nuova costruzione di edifici rurali debbono rispettare i seguenti parametri : indice di edificabilità per abitazioni rurali pari a quelli stabiliti dal 12° comma dell’art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.e i.; altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe od, in assenza, a mt. 7.00 alla linea di gronda; i materiali ed i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti ed all’articolazione delle falde dei tetti, all’utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico – locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l’edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1.50 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l’accesso e lo sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti.

[4.4] E’ previsto, in parte della zona 171 A2 FC, l’ampliamento dell’impianto ENEL, intervento che rientra tra quelli ammessi per tale tipo di zona dalla tabella riepilogativa degli usi, delle modalità e delle condizioni di intervento allegata all’art. 2.8 delle Norme d’Attuazione del Piano d’Area.

[5] ZONE U Urbanizzate

Nella zona 170 U3 vige la disciplina prevista dal P.R.G. per le zone industriali esistenti e, nello specifico, la normativa di P.E.C. già approvato dall’Amministrazione Comunale. Nella zona 172 U3 vige la disciplina prevista dal P.R.G. per le aree per impianti tecnologici.

La specifica disciplina definita dallo strumento urbanistico per dette aree dovrà assicurare, per quanto possibile rispetto al consolidato, il rispetto degli indirizzi previsti dall’art. 2.6 delle Norme di Attuazione del P.T.O./PO e del Piano d’Area.

[6] Zona di trasformazione orientata T ed ambito di integrazione operativa

Nelle zone 174 T – 180 N3 FPF – del P.T.O. e Piano d’Area è previsto il recupero naturalistico ed ambientale complessivo, l’organizzazione dei margini edificati con formazione di un parco urbano; il P.R.G. individua uno schema grafico diverso da quello allegato al P.T.O. e Piano d’Area (ai sensi dell’art. 4.1 comma 5 delle Norme d’Attuazione del P.T.O./PO e Piano d’Area), ai fini di una migliore rispondenza agli obiettivi progettuali. In questo ambito, diversamente dalla proposta di scheda del P.d.A., il P.R.G.C. prevede la realizzazione di una tangenziale sud, con funzione di argine, a collegamento della S.S. n. 11 con la S.S.

458. Sono state individuate due attività da qualificarsi quali aree di cui al successivo comma non individuate dal P.d.A., collocate in prossimità dell'argine del fiume Po, che dovranno trovare una diversa collocazione nell'ambito del territorio e quindi da ritenersi "a termine". In quest'area di riqualificazione è previsto l'ampliamento dell'esistente autoporto di Via Orti (attuale deposito Satti), la formazione di un parcheggio plurifunzione, quale attestamento principale del Parco per l'interscambio auto/bicicletta ed ulteriore polmone per lo stadio frontostante. Nell'ex fabbricato del Mulino, oltre alle attività consentite per l'area impropria, fatte salve le esigenze derivanti dalla normativa sulla esondabilità delle aree, potranno trovare collocazione eventuali strutture a servizio del Parco, sia di tipo ricettivo che di comunicazione ed informazione sulle attività dello stesso. Nell'area saranno previsti interventi di riqualificazione spondale, percorsi pedonali e ciclabili, con aree di sosta, al fine di incentivare la fruizione dell'area .

[7] *D Aree degradate – L insediamenti arteriali*

Nelle aree degradate individuate con la lettera D nella tavola di P.R.G. dei vincoli (deposito AGIP), in assenza di interventi di ricomposizione paesaggistica e di risanamento ambientale esteso all'intera area (ai sensi dell'art. 3.11 comma 1 delle Norme di Attuazione del P.T.O e Piano d'Area) è ammessa la manutenzione straordinaria e gli interventi necessari all'adeguamento delle strutture al Dlgs 626/94 per migliorare le condizioni di lavoro degli operatori.

L'area 177 A2 FC (contrassegnata da simbologia) è interessata da insediamenti arteriali a destinazione terziaria consolidata, i cui confini sono individuati dal P.R.G., per i quali vige la disciplina per le singole aree previste dal P.R.G.C..

[8] *Insediamenti rurali di interesse ambientale e documentario*

Per gli insediamenti rurali di interesse ambientale – documentario, indicati nella tavola di progetto con asterisco piccolo, sono ammessi gli interventi previsti per le aree agricole con immobili di particolare pregio ambientale.

[9] *Corridoi ecologici e reticolo ecologico minore*

I corridoi ecologici individuati in cartografia, aventi la funzione di connettere gli habitat naturali creando "reti ecologiche", favoriscono i movimenti di migrazione e dispersione della flora e della fauna, evitando e riducendo i fenomeni di frammentazione ed isolamento.

La rete dei corridoi ecologici è rappresentata dalla fascia fluviale naturale del Po e dei relativi affluenti, esternamente alle zone di tipo N. E' escluso ogni intervento, che possa creare effetti barriera o comunque intercettarne, interromperne o mutarne la funzionalità.

La rete dei corridoi ecologici è integrata dal "reticolo ecologico minore" formato dai fossi, corsi irrigui, siepi e alberate ed altri elementi di connessione ecologica e paesistica. Tale reticolo costituisce trama di riferimento per gli interventi di rinaturalizzazione di cui ai provvedimenti di politica agraria. Gli interventi ammessi di sistemazione agraria, di miglioramento fondiario, di infrastrutturazione ed edificazione devono rispettare la continuità, la tipologia, la densità e le caratteristiche di impianto del reticolo ecologico minore.

[10] Percorsi di fruizione

Il P.R.G.C. stabilisce con la tangenziale sud, a funzione di strada d'argine, i collegamenti, i percorsi esistenti ed i restanti percorsi di fruizione. Devono essere attuati interventi di recupero delle strutture e valorizzazione dei tracciati, tramite modeste sistemazioni volte all'eliminazione degli impatti visivi, alla ricostituzione dei riferimenti culturali, emergenze naturalistiche o paesaggistiche. E' tassativamente vietato procedere all'asfaltatura dei tracciati minori non ancora asfaltati.

[11] Procedura per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi/concessori

Ogni trasformazione urbanistica, prevista e consentita dal Piano d'Area, soggetta ad autorizzazione o concessione edilizia, è subordinata al preventivo parere dell'Ente di Gestione (Ente Parco).

I progetti degli interventi espressamente indicati nella tabella di cui all'art. 2.8 delle Norme d'Attuazione del P.T.O. e Piano d'Area e da questa assoggettati alle condizioni C2, C3, C4 devono essere corredati da uno studio di verifica di compatibilità ambientale secondo quanto previsto dall'art. 4.4 di dette Norme.

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti commi, per tutti gli interventi previsti e consentiti dal P.T.O. e nel Piano d'Area, è operante la sub-delega comunale di cui all'art. 13 della L.R. 20/89 e s.m.e i..

Art. 73 - Pericolosità geomorfologica e soglie relative all'ambiente naturale

[1] Per tutto quanto concerne i vincoli e le prescrizioni sul territorio di natura idrogeologica, il PRG rimanda alla Relazione geologico-tecnica, alla Relazione geologica e idrogeologica sul territorio comunale - Elementi di approfondimento ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8.5.1996 n° 7/LAP, ed integrazioni e revisione a seguito dell'alluvione 2000 ed alle relative cartografie, ("Allegati tecnici") che sono parte integrante del PRG e che s'intendono qui richiamate per ogni riferimento prescrittivo e normativo.

[2] Sull'intero territorio comunale:

- 1) Si prescrive il rigoroso mantenimento delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente.
- 2) Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno in ogni caso essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso se non per migliorarne la funzionalità ovvero per la realizzazione di infrastrutture pubbliche.

E' quindi opportuno, ove possibile, evitare qualsiasi restringimento dell'alveo dei corsi d'acqua, indipendentemente dalla natura degli interventi (pubblici o privati).

- 3) Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari.
- 4) Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua minori, verificando le loro sezioni di deflusso ed eventualmente adeguando quelle palesemente insufficienti.

- 5) Non è ammessa la realizzazione di locali interrati negli ambiti fluviali individuati dall’Autorità di Bacino del fiume Po nell’ambito del P.S.F.F. (Piano stralcio delle fasce fluviali).
Nelle rimanenti parti di territorio ed in particolare nelle aree tipo di classe II è da escludersi, in linea di massima, la realizzazione di scantinati e piani interrati in tutti quei settori in cui la soggiacenza della falda risulta inferiore ai mt. 3.00. Qualora vengano previsti locali seminterrati o interrati dovranno essere adottate tutte le misure necessarie di difesa attiva e passiva per evitare l’allagamento degli stessi (dossi per le rampe d’accesso, portoni a barriera stagna, vasca raccolta con impianto sollevamento acque automatico e di emergenza). **Si ritiene comunque preferibile evitare nuovi locali interrati nelle zone di pianura inondabili o interessate dall’escursione della falda freatica.**
- 6) Il ricorso all’innalzamento artificiale del piano di campagna, nelle aree soggette a modesti allagamenti dove l’azione delle acque di esondazione presenta caratteristiche di bassa energia, è ammesso, solo ed esclusivamente, se viene dimostrato con apposita relazione idro-geologica da parte del geologo e di ingegnere idraulico che detti manufatti non comportano aggravante e/o maggiori danni alle aree limitrofe .
- 7) Si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 11.3.88 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e le scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, ricordando che tali norme si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica.

Art. 74 - Norme specifiche per le aree esondabili – Cronoprogramma degli interventi

- [1] Ai sensi e per gli effetti della legge 183/1989, dell’art. 9 bis e dell’art. 12, comma 2°, punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i., il piano individua le zone ove, per le condizioni di rischio di calamità naturali, si rende opportuno sottoporre l’attività edilizia a speciali norme ai fini di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni alluvionali, nonché di difesa del suolo e dell’ambiente.
- [2] Le “aree tipo” sono un insieme formato dalle porzioni di territorio individuato nelle classi di idoneità all’utilizzazione urbanistica così come definite dalla circolare P.G.R. del 8 maggio 1996 n° 7/LAP sotto indicate.
- [3] Gli interventi, nelle “aree tipo” di categorie a rischio individuate dal P.R.G.C., dovranno rispettare le indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano stralcio delle fasce fluviali (in seguito indicato come P.S.F.F.), che ha valore di Piano di Settore e come tale prevale sulle disposizioni del P.T.O./PO e del Piano d’Area.
- [4] All’interno delle fasce A e B sono consentite le opere pubbliche e di interesse pubblico alle condizioni e secondo i procedimenti previsti dall’art. 15 del P.S.F.F. e nel rispetto degli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77
- [5] *ZONE ESONDABILI A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ALTA*

[5.1] area tipo - classe III A (compresa nella fascia A di esondazione del P.S.F.F.)

Sono porzioni di territorio che costituiscono la fascia di deflusso delle piene; sono per lo più inedificate e presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Le aree che rientrano in questa classe sono da considerarsi inedificabili. Potranno essere realizzate opere infrastrutturali a difesa del territorio, successivamente alla predisposizione di un piano di intervento che risolva le problematiche di carattere idraulico, esteso organicamente su una porzione significativa del bacino idrografico di pertinenza.

[5.2] area tipo - classe III A1 (compresa nella fascia B di esondazione del P.S.F.F.)

Sono porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) interventi di ripristino delle opere di difesa e interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;
- 2) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione tipo A), con esclusione della chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri, onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscano ostacolo al naturale deflusso delle acque, previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni; saranno consentite eventuali chiusure al piano terreno per utilizzo a fini pertinenziali (box, locali di sgombero, cantine), solo previa predisposizione di relazione idro-geologica a firma di geologo ed ingegnere idraulico, che attesti il mancato ostacolo al naturale deflusso delle acque.
- 3) interventi di sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra e previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni. La superficie dismessa al piano terra dovrà essere assoggettata al vincolo di non utilizzo ai fini abitativi;
- 4) negli interventi di cui ai punti 2) e 3) sono comunque da escludere la costruzione di locali interrati e l'installazione di impianti tecnologici ad altezze inferiori a quella della massima piena di riferimento, rispetto al piano naturale del terreno.
- 5) per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3), modesti ampliamenti, con Sul al piano terreno non superiore al 20% della Sul esistente al piano terreno, finalizzati alla realizzazione di pertinenze all'attività agricola ed inoltre sono ammesse tettoie, porticati e stalle che non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità d'invaso delle aree inondabili. **Sono inoltre ammesse per le sole aziende agricole in fascia B, comprese nella classe III A1, gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento. Le nuove edificazioni dovranno comunque essere realizzate in modo da creare il minimo ostacolo al deflusso delle acque di esondazione, verificando inoltre che a loro presenza non vada ad influire negativamente sulle aree e si manufatti**

circostanti, mediante preventiva indagine idro-geologica, geotecnica ed idraulica.

- 6) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e non limitino la capacità d'invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato e approvato dall'Autorità Idraulica competente;
- 7) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 8) le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva ;
- 9) le attività estrattive sono ammesse se individuate all'interno dei piani di settore e se compatibili con i criteri fissati dai piani sovraordinati vigenti. Opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie sono ammesse esclusivamente se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso dei volumi di scavo e di riporto;
- 10) la costruzione di aree scoperte destinate all'attività sportiva senza creazioni di volumetria (campi da tennis, piscine ecc.). **Si ritiene preferibile, per tali aree, evitare la realizzazione di edifici e/o infrastrutture fisse che possano comportare ingenti danni nel caso di eventi alluvionali.**

[5.3] area tipo - classe III B.2 (fascia B già edificata – art. 16 comma 2° PSFF)

Sono porzioni di territorio edificate per le quali sono previsti i sotto elencati interventi di riassetto territoriale da parte degli Enti istituzionalmente competenti (Magistrato per il Po) l'esecuzione di opere a tutela del patrimonio urbanistico esistente (si veda deliberazione 5.2.1996 Autorità di Bacino in G.U. n. 64 suppl. ord. Del 16.03.96, pag. 39):

- ✓ MA – 2 AL – 218 sistemazione tratto fiume Po
- ✓ MA – 2 AL – 239 sistemazione tratto fiume Po
- ✓ MA – 2 AL – 241 sistemazione tratto fiume Po

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 5, 1° comma, 3° capoverso, secondo periodo del P.S.F.F., a seguito della delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino di presa d'atto del collaudo a seguito delle opere di cui sopra, dette porzioni di territorio assumeranno le caratteristiche della Fascia C del P.S.F.F. e saranno consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G.C.

Sino a quando non si saranno verificate le condizioni di cui la precedente comma, sono consentiti:

1. Interventi di ripristino delle opere di difesa e interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;
2. Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione di tipo a) e b) con esclusione della chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscano ostacolo al naturale deflusso delle acque, previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni;

3. Interventi di sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata, purchè finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra e previa verifica strutturale attestante l' idoneità delle fondazioni. La superficie dismessa al piano terra, dovrà essere assoggettata al vincolo di non utilizzo ai fini abitativi;
4. Negli interventi di cui ai punti 2) e 3) **si ritiene preferibile evitare** la costruzione di locali interrati . La posa eventuale di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, è ammessa previa idonea documentazione, da fornire al momento della denuncia di inizio attività, attestante l'impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di sommersione;
5. Per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3) modesti ampliamenti con Sul al piano terreno non superiore al 20% della Sul esistente al piano terreno, finalizzati alla realizzazione di pertinenze alle attività agricole ed inoltre sono ammesse tettoie, porticati e stalle che non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità di invaso delle aree inondabili. **Sono inoltre ammesse per le sole aziende agricole in fascia B, comprese nella classe III B.2, gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento. Le nuove edificazioni dovranno comunque essere realizzate in modo da creare il minimo ostacolo al deflusso delle acque di esondazione, verificando inoltre che a loro presenza non vada ad influire negativamente sulle aree e si manufatti circostanti, mediante preventiva indagine idro-geologica, geotecnica ed idraulica.**
6. Opere infrastrutturali primarie, opere pubbliche e/o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali e interventi compresi negli strumenti urbanistici esecutivi, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato e approvato dall' Autorità Idraulica competente;
7. La trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
8. Le opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
9. Le attività estrattive sono ammesse se individuate all'interno dei piani di settore e se compatibili con i criteri fissati dai piani sovraindicati vigenti. Opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie sono ammesse esclusivamente se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso dei volumi di scavo e di riporto;

[5.4] area tipo - classe III B.2.1 (fascia B già edificata – art. 16 comma 2° PSFF)

Sono porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da prevedere i sotto elencati interventi di riordino idraulico strutturale del reticolo idrografico minore da parte del Comune di Chivasso da attuare d'intesa con gli Enti istituzionalmente preposti:

- Sistemazione Rio Orchetto (progetto approvato con finanziamento regionale – affidati i lavori 1° lotto)
- Canale di gronda che sfocia nella Roggia S. Marco
- Realizzazione di canale scolmatore a nord della frazione di Pratoregio con intercettazione del Rio Baina
- Ricalibratura e riprofilatura del Rio Nuovo Orchetto.

L'Amministrazione potrà rivalersi in quota parte degli oneri sostenuti per detti interventi (in esubero rispetto agli oneri di urbanizzazione e da definire con Delibera del Consiglio Comunale).

A seguito della delibera della Giunta Comunale di presa d'atto del collaudo delle opere di cui sopra si riterrà raggiunta la messa in sicurezza delle aree, che assumeranno le caratteristiche della Fascia C. del P.S.F.F., e potranno essere consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G.C.

Sino a quando non saranno realizzati i suddetti interventi di sistemazione idraulica, sono consentiti:

1. Gli interventi consentiti per l'area tipo – classe III B nei precedenti nn. Da 1) a 4)
2. Per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3) ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze agricole nonché nuove costruzioni necessarie alle esigenze dell'attività agricola. Le opere non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità di invaso delle aree inondabili ed avvenire nel rispetto delle prescrizioni del successivo punto 5);
3. Opere infrastrutturali primarie, opere pubbliche e/o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali e interventi compresi negli strumenti urbanistici esecutivi, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree stesse;
4. Gli interventi comportanti nuove costruzioni (compresi gli ampliamenti) dovranno prevedere il livello del piano terreno ad una quota:
 - di almeno cm. 50 superiore alla quota naturale del terreno se destinato a funzioni accessorie alla residenza (centrali termiche, autorimesse, cantine ecc.) a depositi, ad attività produttive agricole, nel rispetto delle modalità costruttive del precedente punto 4);
 - di almeno cm 50 superiore al livello eventualmente raggiunto dalla piena del novembre 1994 o della piena dell'ottobre 2000 raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino, se destinato a funzioni residenziali.

I progetti delle nuove costruzioni dovranno essere corredati da apposita relazione tecnica,

che documenti l'eventuale altezza raggiunta dalla piena del novembre 1994 nel sito, che proponga il livello del piano terreno e che giustifichi l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per le costruzioni circostanti oltre che per quelle in progetto.

5. la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
6. le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

[6] ZONE ESONDABILI A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA

[6.1] Area tipo – classe II (fascia C del P.S.F.F.)

Sono porzioni di territorio nelle quali condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, previsti da indagine geologico-tecnica di dettaglio ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 che devono obbligatoriamente precedere ogni progetto d'intervento.

[7] ZONE ESONDABILI A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA BASSA

[7.1] Area tipo – classe I

Sono porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono, di norma, consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.68.

Art 74 bis – Prescrizioni specifiche ai fini dell'adeguamento al P.A.I. richieste con parere A.R.P.A. – Settore Prevenzione territoriale del rischio geologico, prot. n. 13904/25 del 04 febbraio 2004

[1] Per quanto riguarda la Tav. 23 – Carta geomorfologica, il livello di pericolosità delle aree classificate a pericolosità geomorfologica media/moderata (Em), indipendentemente dalla identificazione cartografica, dovrà essere inteso come di seguito indicato:

[1.1] per le aree comprese entro le fasce A e B del Torrente Orco e Fiume Po, la classificazione (Ee, Eb o Em) dev'essere sostituita da quella associata alle fasce fluviali A e B attualmente in vigore che definiscono anche il livello di pericolosità ;

[1.2] per le aree retrostanti il limite B, sia naturale che di progetto, lungo la sponda sinistra del Torrente Orco a monte del ponte stradale che collega Chivasso a Brandizzo, la classificazione di pericolosità proposta (Em) potrà essere condivisa solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere previste; fino ad allora essa dev'essere considerata una classificazione di pericolosità molto elevata. Il livello di pericolosità dovrà essere codificato in ottemperanza ai disposti contenuti nella legenda regionale per la redazione della carta geomorfologica e dei dissesti dei P.R.G.C. di cui alla D.G.R. n. 45-6656 del 15.07.02.

- [1.3]** Le aree con probabilità d'inondazione $TR = 500$, dovranno essere classificate come aree a pericolosità media/moderata (Em_A nella legenda regionale per la redazione della carta geomorfologica e dei dissesti dei P.R.G.C.).
- [2]** Per quanto riguarda le Tavv. 16,17,18 e 24, riportanti la Carta di Sintesi della Pericolosità Geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, la classificazione dell'area della Centrale compresa tra il Canale Cavour ed il Fiume Po, attualmente inserita ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP/96 in classe I, dovrà essere inserita in classe II.
- [3]** Inoltre si precisa quanto segue :
- [3.1]** I corsi d'acqua naturali ed artificiali, e le aree ubicate all'interno delle relative fasce di rispetto dovranno considerarsi ascrivibili alla classe 3A e nelle stesse non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili. Al di sopra dei tratti dei corsi d'acqua intubati, dovrà essere comunque garantita una fascia di assoluta inedificabilità non inferiore a 5 metri . Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso. Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari. Le fasce di rispetto latitanti i corsi d'acqua demaniali, anche nei centri abitati, secondo i disposti del R.D. 523/1904, non dovranno essere inferiori a mt. 10.
- [3.2]** Tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle classi IIIB dovranno essere considerate inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia. Per particolari situazioni di interesse pubblico, potrà essere consentita la contestuale realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di sistemazione, subordinando l'abitabilità e l'agibilità degli edifici al collaudo degli interventi di sistemazione.
- [3.3]** Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti.
- [3.4]** Non dovranno essere consentiti interventi edificatori interrati nelle aree inondabili o nelle aree caratterizzate da una falda freatica prossima al piano di campagna. Nel caso di interventi strategici non altrimenti localizzabili, non dovrà comunque essere consentita la realizzazione di locali seminterrati o interrati comportanti la presenza continuativa di persone. Per tali ambiti dovrà essere predisposto un piano comunale di Protezione Civile.
- [3.5]** Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non

provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

- [3.6] Dovranno essere rispettati i disposti di cui all'art. 18 comma 7 delle N.T.A. del P.A.I. nonché i disposti di cui al 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”*.

Art. 75 – Procedure per la valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.)

Tutti i progetti relativi ad interventi soggetti a procedura di V.I.A., sia di competenza regionale, provinciale e comunale, previsti dalla L.R. 40 del 14.12.98 o da altre leggi che prevedono tale previsione, dovranno essere corredati da uno specifico studio di impatto ambientale relativo alle infrastrutture in progetto.

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 76 - Edifici in contrasto con la destinazione d'area.

[1] Per gli edifici preesistenti alla data di adozione della presente variante di P.R.G.C. ed in contrasto con le destinazioni di area previste dalle presenti N.T.A. e dalla cartografia di P.R.G.C., sono applicabili le seguenti modalità d'intervento:

a)- Edifici residenziali.

Per gli edifici aventi destinazione residenziale sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, la ristrutturazione edilizia con ampliamenti eventualmente necessari per il miglioramento delle condizioni abitative ed igienico-sanitarie, non eccedenti mq. 30 di superficie utile. Qualora esistano strutture parzialmente chiuse facenti parte del fabbricato principale, detti ampliamenti potranno avvenire unicamente all'interno di tali strutture, la cui chiusura totale è consentita senza l'obbligo del rispetto degli indici di utilizzazione di area.

b)- Edifici destinati ad attività produttiva.

Sono consentiti interventi di manutenzione, opere interne ed adeguamenti tecnologici.

Agli edifici a destinazione artigianale, industriale esistenti in area impropria, non nocivi o molesti, che ospitano attività produttive ed artigianali operanti, possono essere concessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente, con un massimo di 1.000 mq. di superficie utile lorda, in misura tale che la superficie coperta complessiva non sia superiore al 50% della superficie fondiaria.

Sono comunque consentiti, per le attività artigianali di modeste dimensioni, ampliamenti fino a mq. 250, anche se eccedono la percentuale del 50% della superficie coperta, fatto salvo il rispetto della percentuale del 30% della superficie fondiaria. Nel caso in cui le opere o modifiche interne comportino aumento della superficie utile di calpestio, la superficie utile complessiva, inclusi gli eventuale piani interrati, non può superare l'indice fondiario di 1 mq./mq., fatta salva la verifica delle superfici coperte.

Nel caso di cambiamento o cessazione di attività, la nuova utilizzazione degli impianti o la ristrutturazione degli edifici potrà essere consentita in presenza di un progetto unitario esteso all'intero impianto, purché la nuova destinazione non sia incompatibile.

c)- Edifici destinati ad attività terziarie.

Per gli edifici destinati ad attività terziarie esistenti in area impropria possono essere concessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia, ed ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente, fino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile di calpestio in ampliamento in misura tale che la superficie coperta risultante non sia superiore al 50% della superficie fondiaria.

d)- Edifici destinati ad attività agricole.

Per gli edifici destinati ad attività agricole, per un periodo di 5 anni dall'approvazione delle presenti norme, possono essere concesse sistemazioni esterne ed interne ed ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta esistente, in misura tale che la superficie coperta complessiva non superi il 60% della superficie fondiaria del lotto, comunque fino ad un massimo di complessivi 1.000 mq. coperti.

e)- Edifici ex-agricoli in area agricola.

Gli edifici originariamente destinati ad attività agricole e non più in uso, anche se non rispondenti agli indici di utilizzazione nelle aree agricole, possono subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, e di ristrutturazione edilizia estesa anche ai volumi rustici (stalle, fienili, ecc.), del fabbricato principale con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali. Le destinazioni ammissibili sono residenziale, agrituristica, servizi di interesse collettivo, artigianale di servizio, magazzini-deposito, ivi comprese le destinazioni strettamente connesse con la residenza.

- [2] Per la chiusura delle strutture parzialmente chiuse (fienili, stalle, ecc.) facenti parte del fabbricato principale non è richiesto il rispetto degli indici di utilizzazione di area.
- [3] Per gli edifici di cui ai precedenti punti b), c) e d) del presente articolo è ammessa un'abitazione con superficie utile massima di mq. 150 ad uso del custode o del titolare dell'azienda, nonché destinazioni strettamente connesse alle medesime attività principali, da ricavare nell'esistente o nell'ampliamento ammesso.

Art. 77 - Piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum".

- [1] Per tutti gli edifici esistenti e costituiti da non più di due unità immobiliari, è ammessa la possibilità di ampliamenti per piccoli lavori di sistemazione, nella misura massima di mq. 25 di superficie utile per unità immobiliare, a condizione che:
- a) l'edificio non ricada in zone già sottoposte a normativa di S.U.E.;
 - b) non sia possibile ottenere un miglioramento delle condizioni igienico-edilizie mediante un più razionale utilizzo della volumetria esistente;

- c) l'ampliamento sia finalizzato a migliorare i servizi od a garantire un migliore utilizzo dei locali, soprattutto quando vi siano condizioni di sovraffollamento.

[2] Essi potranno essere realizzati :

- in aree "ACS" unicamente all'interno dei corpi di fabbrica principali esistenti, anche con modificazione delle attuali destinazioni d'uso;
- nel restante territorio comunale, anche con interventi esterni ai corpi di fabbrica principali esistenti, con ampliamento e/o sopraelevazione.

[3] Gli ampliamenti dovranno rispettare le distanze dai confini, le norme di codice civile, il rispetto dei vincoli per ampliamento di sedi stradali esistenti o per nuova viabilità di P.R.G.C., secondo quanto prescritto nelle presenti N.T.A..

Art. 78 - Facoltà di deroga.

E' facoltà della Civica Amministrazione avvalersi di poteri di deroga, ex L. 21/12/1955 n. 1357, nei casi previsti dall'art.16 della L.765/67 e disciplinati dalla circolare Ministero LL.PP. 28/10/1967 num. 3210 e 25/02/1970, quando sia riconoscibile il carattere di interesse pubblico per l'intervento di cui si richiede deroga, così come previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 79 - Decadimento dei vincoli.

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti, cimiteri anche non risultanti dalle tavole di P.R.G.C., si intendono abrogati qualora siano state rimosse le cause che determinano i vincoli stessi.

Art. 80 - Ius superveniens.

Nuove norme di legge Statale o Regionale in materia urbanistico-edilizia, che, subentrate dopo l'adozione delle presenti norme, risulteranno in contrasto con queste o con le tavole di P.R.G.C., prevarranno senza che sia necessario alcun atto formale di abrogazione.

Art. 81 - Norme transitorie e finali.

[1] Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi, gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art.32 L.U.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, approvati dall'Amministrazione Comunale, precedentemente alla data di adozione del progetto preliminare della presente Variante Generale del P.R.G.C..

- [2] Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare, fino alle scadenze per loro previste anche con eventuali proroghe, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.e i..

DENOMINAZIONE D'AREA

1 CENTRO STORICO - ACS 1

CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X			X				X	X	X	X						

TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta (D.I.A./aut.ed./conc. Ed.)	X	X	X	X	X	X			
Concessione convenzionata						X			
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X			X

PRESCRIZIONI

Per l'attuazione degli interventi nel centro storico ACS.1 si rimanda al PQU approvato con del CC n. 56 del 27-07-2000 ed agli indici e previsioni in essi contenuti

Per le aree ACS.2 e ACS.3 si rimanda rispettivamente agli artt. 35.2 e 35.3

DENOMINAZIONE D'AREA

2 RESIDENZIALE ESISTENTE

CLASSI D'USO

r	p1	p3	p4		p5	c1	d	tr	sp1	sp2	e2	e3		e4	e5
X		X			X	X	X	X	X	X					

TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta (D.I.A./aut.ed./conc. Ed.)	X	X	X	X	X	X	X	
Concessione convenzionata					X	X	X	
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)					X			X

PRESCRIZIONI

Gli indici fondiari per le varie aree sono i seguenti:

Area	Indice (mc/mq)	Indice (mq/mq)	H
2.1	1.00	0,333	10.50
2.2	2.00*	0,666	
2.3	1.00	0,333	
2.4	1.00	0,333	
2.5	1.25	0,416	
2.6	1.25**	0,416	
2.7	1.00	0,333	
2.8	2.00	0,666	
2.9	1.00	0,333	
2.10	1.00	0,333	
2.11	1.00	0,333	
2.12	0.90	0,300	
2.13	1.00	0,333	

Area	Indice (mc/mq)	(mq/mq)	H
Castellosso	2.14	0.90	0.50
Castellosso	2.15	0.90	
Castellosso	2.16	0.90	
Torassi	2.17	0.90	
Betlemme	2.18	0.80	
Chiavarini	2.19	0.80	
Borghetto	2.20	0.80	
Mosche	2.21	0.80	
Pogliani	2.22	0.80	
Zona Campagna	2.23	0.80	
Boschetto	2.24	0.80	
Pratoregio	2.25	0.80	
Montegiove	2.26	0.80	
Borghetto	2.27	0.80	
Malone	2.28	***	

Per le aree localizzate in ambiti di pericolosità geomorfologica l'attuazione degli interventi previsti sarà possibile soltanto dopo l'esecuzione ed il collaudo tecnico delle opere di messa in sicurezza da eseguirsi a seguito di cronoprogramma degli interventi ovvero a seguito di autorizzazione da parte delle Autorità competenti; Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74

* Per l'area 2.2bn1 l'indice di edificabilità è di 0,80 mc/mq (0,267 mq/mq SUL).

** Per l'area 2.6c1 l'indice di edificabilità è di 1,40 mc/mq (0,466 mq/mq SUL).

** Per l'area 2.6c2 l'indice di edificabilità è di 1,50 mc/mq (0,500 mq/mq SUL).

*** Per l'area 2.28 è ammesso il solo recupero delle strutture esistenti nel rispetto delle previsioni della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica

DENOMINAZIONE D'AREA

3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X			X				X	X	X	X						

TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta (D.I.A./aut.ed./conc. Ed.)									
Concessione convenzionata									
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)							X		

PRESCRIZIONI

Per gli insediamenti commerciali dovrà essere verificata preventivamente la compatibilità con l'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni di cui alla LR 28/99 e della DCR 563-13414 del 29-10-99

Rc max = 40% del lotto fondiario

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - QUANTITA' DI EDIFICAZIONE ABITANTI TEORICI (4)														
CODICE AREA		DESTIN. D'USO	SUPERFICIE		INDICI				QUANT. DI EDIF.		ABITANTI TEOR. (1)	SERVIZI IN PROGETTO	(6) N° PIANI	ALTEZZA (5)
Sett.terr	Area urb.	PREVAL.	TERR. MQ	FOND. MQ	IT		IF		MC	MQ (2)	Nr.	MQ	FUORI TERRA	MT.
8	3.1	R	6544		0,133	0.40	0,200	0.60	2617	872	29	725	2	7,50
4	3.2	R	15389		0,200	0.60	0,300	0.90	9233	3078	102	2730	2	7,50
7	3.3	R	7324		0,133	0.40	0,300	0.90	2929	976	32	3156	2	7,50
3	3.4	R	22432		0,266	0.80	0,533	1.60	17945	5981	199	7958	4	13,50
7	3.5	R	19907		0,133	0.40	0,200	0.60	7963	2654	88	2218	2	7,50
1	3.6 (7)	R	15354	10621	0,323	1.00	0,483	1.70	15354	5118	171	4265	4	13,50
8	3.7	R	11800		0,133	0.40	0,233	0.70	4720	1573	52	2799	2	7,50
8	3.8	R	10754		0,133	0.40	0,200	0.60	4301	1434	47	1988	2	7,50
1	3.9	R	2119		0,266	0.80	0,366	1.10	1695	565	19	475 (3)	2	7,50
4	3.10	R	5269		0,200	0.60	0,533	1.60	3161	1053	35	2632	2	7,50
8	3.11	R	18071		0,133	0.40	0,200	0.60	7228	2409	80	2000	2	7,50
8	3.12	R	9603		0,100	0.40	0,466	1.40	3841	1280	42	7436	2	7,50
2	3.13	R	17686		0,266	0.80	0,966	2.90	14148	4717	157	10621	4	13,50
4	3.14	R	10870		0,200	0.60	0,300	0.90	6522	2174	72	1800	2	7,50
4	3.15	R	10398		0,200	0.60	0,300	0.90	6239	2080	69	1733	2	7,50
4	3.16	R	5247		0,200	0.60	0,300	0.90	3148	1049	35	983	2	7,50
7	3.17	R	8816		0,133	0.40	0,266	0.80	3526	1175	39	3001	2	7,50
7	3.18	R	4293		0,133	0.40	0,233	0.70	1717	572	19	1169	2	7,50
8	3.19	R	17740		0,133	0.40	0,233	0.70	7096	2365	78	3777	2	7,50
8	3.20	R	4115		0,133	0.40	0,233	0.70	1646	549	18	1061	2	7,50
8	3.21	R	7074		0,133	0.40	0,366	1.10	2829	944	31	3557	2	7,50
8	3.22	R	4503		0,133	0.40	0,233	0.70	1801	600	20	1115	2	7,50
2	3.23	R	5388		0,333	1.00	1,666	5.00	5388	1796	60	3663	5	16,50
4	3.24	R	44727		0,100	0.30	0,133	0.40	13417	4473	149	6025	2	7,50
7	3.25	R	7307		0,133	0.40	0,200	0.60	2922	974	32	800	2	7,50
5	3.26	R	16128		0,133	0.40	0,333	1.00	6451	2150	71	7451	2	7,50
7	3.27	R	6682		0,133	0.40	0,200	0.60	2673	892	30	742	2	7,50
TOTALE			315286						160510	53503	1776			

(1) Parametro di riferimento : 90 mc/ab.

(2) Quantità di S.L.P.

(3) Dovrà essere dismessa l'area di proprietà già di uso pubblico adiacente a C.so G. Ferraris (Fg. 59 mapp. 417). L'intervento potrà essere attuato con concessione singola con dismissione gratuita dell'area.

(4) Per le aree 4, con esclusione dell'area 4.6 per cui la quota è del 50%, la quota di E.R.P. è stabilita nel 40% dell'edificabile, per interventi con più di sei alloggi.

(5) l'altezza max degli edifici è da intendersi riferita al piano sistemato senza tener conto di eventuali piani interrati o seminterrati

(6) il n° dei piani fuori terra è da intendersi senza tener conto di eventuali locali interrati o seminterrati

(7) L'attuazione dell'intervento è da prevedersi nell'ambito del Piano Particolareggiato approvato con Del. G.R. n. 5-9913 del 14.07.03

DENOMINAZIONE D'AREA

4 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X			X				X	X	X	X						

TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta (D.I.A./aut.ed./conc. Ed.)									
Concessione convenzionata									
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X	

PRESCRIZIONI

Nell'area 4.5 è previsto l'insediamento di una nuova struttura di vendita (2.500 mq S.V.)
Per gli altri insediamenti di attività commerciali (c.2) dovrà essere verificata preventivamente la compatibilità con l'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni di cui alla LR 28/99 e della DCR 563-13414 del 29-10-99

L'area 4.11 risulta inclusa nella classe IIIB della Circolare Rg.le 7 LAP. L'attuazione degli interventi in questa area sarà possibile soltanto dopo l'esecuzione ed il collaudo tecnico delle opere di messa in sicurezza del territorio comprendenti la realizzazione del Canale di Gronda, dello scolmatore ddi Pratoregio e della ricalibratura del rio Nuovo Orchetto. Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74

Le aree 4.1 - 4.2 - 4.3 risultano incluse nella classe II della Circolare Rg.le 7 LAP..
Dovranno essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74 delle NTA e della Relazione geologica tecnica per le aree interessate da nuovi insediamenti

Rc max = 40% del lotto fondiario

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - QUANTITA' DI EDIFICAZIONE ABITANTI TEORICI (8)

CODICE AREA		DESTIN. D'USO	SUPERFICIE		INDICI				QUANT. DI EDIF.		ABITANTI TEOR. (1)	SERVIZI IN PROGETTO	N° PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA MT.
			TERR.	FOND.	IT		IF		MC	MQ (2)				
Sett.terr	Area urb.	PREVAL.	MQ	MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MC	MQ (2)	Nr.	MQ		
2	4.1	R	19483		0,200	0.60	0,300	0,90	11689	3896	130	3250	3	9,50
2	4.2	R	11703		0,200	0.60	0,300	0,90	7021	2340	78	1950	3	9,50
2	4.3	R	9137		0,200	0,70	0,366	1,10	6396	2132	71	1777	3	9,50
2	4.4	R	46392		0,266	0.80	0,433	1,30	37113	12371	412	10300	4	13,50
2	4.5	R+T	45896		0,266	0.80	0,466	1,40	36788 (3)	7235 (3)	253	13176 (6)	4	13,50
2	4.6	R	66209 (7)		0,266	0.80	0,500	1,50	52967	17656	588	22816	4	13,50
2	4.7	R	59013		0,266	0.80	0,433	1,30	47210	15738	524	13100	3	9,50
1	4.8 (4)	R	4984		0,366	1.10	0,666	2,00	5482	1827	61	1525	4	13,50
3	4.9	R	58861		0,266	0.80	0,466	1,40	47088	15696	523	16709	4	13,50
3	4.10	ANNULLATO												
1	4.11 (5)	R	35546		0,393	1.18	0,700	2,10	41872	13957	465	13016	6	19,50
5	4.12	ANNULLATO												
TOTALE			357224						278543	92848	3105			

(1) Parametro di riferimento : 90 mc/ab.

(2) Quantità di S.L.P.

(3) Il 41% della volumetria avrà destinazione terziario commerciale (Res. mc. 21705 = mq. 7235 - Com. Dir. mc. 15083= mq. 5028)

(4) Area per E.R.P.

(5) Valgono i dati del P.E.C. area C.1 del P.R.G.C. vigente.

(6) comprendono sia lo standard residenziale che quello commerciale

(7) Sui mappali n. 489 e 499 del Foglio 26 non si applicano ne l'indice territoriale ne quello fondiario. Gli stessi terreni sono asserviti esclusivamente alla volumetria esistente sul mappale n. 489. Sul fabbricato esistente è consentito l'ampliamento del 20% della volumetria esistente.

La quota di E.R.P. per l'area 4.6 è prevista nel 50% e l'attuazione è prevista con Piano Particolareggiato.

(8) Per le aree 4, con esclusione del punto (7), la quota di E.R.P. è stabilita nel 40% dell'edificabile per interventi con più di sei :

DENOMINAZIONE D'AREA

5 AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X	X	X	X	X	X			X								

TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta (D.I.A./aut.ed./conc. Ed.)	X	X	X	X	X	X	X		
Concessione convenzionata						X			
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X	X		

PRESCRIZIONI

Hmax. = 16 mt (fatte salve altezze differenti previste dai Piani di Attuazione per esigenze produttive)

AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO -						AREE A SERVIZI PUBBLICI - ART. 21								
CODICE		Esist.e di compl. Mq	Nuovo Impianto Mq	Rapp. Copert. max.		ESISTENTI		PREVISTE						
Sett. Terr.	Area Urb			Terr.(1)	Fond	Esist e di compl	Nuovo impianto	Localizzate		Non localizzate				
								Esist e di compl.	Nuovo impianto	Esist. e di compl.		Nuovo impianto		
				V.A.	% (2)	V.A.	% (3)							
2	5.1	1206483 (4)		1/3	1/2			8870		22797	(4)			
2	5.2	53899		1/3	1/2					5390	10			
2	5.3	6891			1/2					689	10			
8	5.4	3444			1/2					344	10			
8	5.5	16800		1/3	1/2					1680	10			
8	5.6	32180		1/3	1/2					3218	10			
8	5.7	46903		1/3	1/2					4690	10			
2	5.8	3794			1/2					379	10			
2	5.9 (10)	4970			1/2					497	10			
8	5.10	654189 (5)		1/3	1/2	141813					(5)			
8	5.11	1839			1/2					184	10			
8	5.12a	7722			1/2					772	10			
8	5.12b	6425			1/2					642	10			
7	5.13	31050			1/2					3105	10			
7	5.14	5844			1/2					584	10			
1	5.15	125735		1/3	1/2					25147	20 (6)			
7	5.16	10308			1/2					1031	10			
7	5.17	7755			1/2					775	10			
4	5.18	6359			1/2					636	10			
2	5.19	11719			1/2					1172	10			
8	5.20	79984		1/3	1/2					7998	10			
1	5.21 (9)	8997			1/2					900	10			
5	5.22													
ANNULLATA														
1	5.23	7180			1/2					718	10			
1	5.24	6308			1/2					630	10			
1	5.25	4995			1/2					500	10			
8	5.26 (8)	1900			1/2					190	10			

(1) Rapp. Max. territoriale in caso di S.U.E.

(2) % di standard che insieme alle aree a servizi localizzate determina lo standard complessivo minimo di legge pari al 10% della superficie fondiaria

(3) % di standard che insieme alle aree a servizi localizzate determina lo standard complessivo minimo di legge pari al 20% della superficie territoriale

(4) sono fatti salvi i dati quantitativi del P.E.C. vigente - (5) valgono i dati del P.I.P.vigente -

(6) viene considerato lo standard del 20% in quanto il P.E.C. vigente prevede una totale riconversione dell'attività -

(7) in tale area è consentita l'attività turistico-ricettiva per S.U.L. max di mq. con separazione dalle attività industriali esistenti per evitare interferenze di inquinamento acustico e ambientale

(8) L'intervento è da assoggettarsi a concessione convenzionata e dovrà prevedere le dismissioni a titolo gratuito dell'area 2.26 P2

(9) E' consentita la trasformazione, anche con sostituzione edilizia, delle volumetrie esistenti a destinazione turistico-ricettiva e sportivo-ricreativa, mediante un S.U.E. che dovrà acquisire il preventivo parere da parte dell'Ente Parco, oltre al rispetto della Carta di Sintesi. Gli interventi ammissibili sull'esistente, con le attuali destinazioni, dovranno limitarsi alle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi per la sicurezza sul lavoro.

(10) Si dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata a protezione dell'edificato esistente a nord-ovest.

DENOMINAZIONE D'AREA

6 AREE PRODUTTIVE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO

CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X	X	X	X	X	X	X (1)	X (2)	X								

TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta (D.I.A./aut.ed./conc. Ed.)									
Concessione convenzionata									
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X	

PRESCRIZIONI

(1) - (2) Si rimanda alla normativa specifica per le aree 6.2, 6.3 e 6.4 di cui all'art 41 delle NTA

Le aree 6.1a e 6.1b risultano incluse nella classe IIIB della Circolare Rg.le 7 LAP.
L'attuazione degli interventi in questa area sarà possibile soltanto dopo l'esecuzione ed il collaudo tecnico delle opere di messa in sicurezza del territorio comprendenti la realizzazione del Canale di Gronda, dello scolmatore di Pratoregio e della ricalibratura del rio Nuovo Orchetto. Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74

H. max = 16 mt per area 6.1

H. max = 9 mt per attività commerciali in aree 6.2 - 6.3 - 6.4

H. max = 12 mt per attività artigianali in aree 6.2 - 6.3 - 6.4

AREE PRODUTTIVE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO													
QUANTITA' DI EDIFICAZIONE													
						AREE A SERVIZI PUBBLICI - ART. 21							
CODICE		Esist.e di compl. Mq	Nuovo Impianto Mq	Rapp. Copert. max.		ESISTENTI		PREVISTE					
Sett. Terr.	Area Urb			Terr.(1)	Fond	Esist e di compl	Nuovo impianto	Localizzate		Non localizzate			
								Esist e di compl.	Nuovo impianto	Esist. e di compl.		Nuovo impianto	
				V.A.	% (2)	V.A.	% (3)						
2	6.1a		31690	1/3	1/2							6338	20
2	6.1b		57141	1/3	1/2							11428	20
1	6.2a		37534 (4)	1/3	1/2							(4)	(4)
1	6.2b			1/3	1/2								
1	6.2c			1/3	1/2								
1	6.2d			1/3	1/2								
3	6.3a		99711 (5)	1/3	1/2			19936 (5)				(5)	(5)
3	6.3b			1/3	1/2								
3	6.3c			1/3	1/2								
4	6.4a			1/3	1/2								
4	6.4b		40610 (6)	1/3	1/2			5364 (6)				(6)	(6)

(1) Rapporto max di copertura territoriale in caso di S.U.E.

(2) % di standard che insieme alle aree a servizi localizzate determinano lo standard complessivo minimo di legge pari al 10% della superf. Fondiaria.

(3) % di standard che insieme alle aree a servizi localizzate determinano lo standard complessivo minimo di legge pari al 20% della superf. Territoriale

(4) valgono i dati della variante vigente relativi alla DAC 1

(5) valgono i dati della variante vigente relativi alla DAC 2

(6) valgono i dati della variante vigente relativi alla DAC 3

DENOMINAZIONE D'AREA

8 AREE DI TRASFORMAZIONE

CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X			X				X	X	X	X						

TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta (D.I.A./aut.ed./conc. Ed.)	X	X	X	X	X				
Concessione convenzionata									
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X		X	

PRESCRIZIONI

Nelle aree 8.9 e 8.13 sono localizzate volumetrie per insediamenti d'attività direzionali commerciali per una volumetria massima del 30% dell'edificabile.

Nelle restanti aree per eventuali insediamenti di attività commerciali dovrà essere verificata preventivamente la compatibilità con l'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni di cui alla L.R. 28/99 e della DCR 563-13414 del 29-10-99

Per le aree localizzate in ambiti di pericolosità geomorfologica l'attuazione degli interventi previsti sarà possibile soltanto dopo l'esecuzione ed il collaudo tecnico delle opere di messa in sicurezza da eseguirsi a seguito di cronoprogramma degli interventi ovvero a seguito di autorizzazione da parte delle Autorità competenti; Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74

Per l'area 8.9 è necessario che, in fase esecutiva di progettazione urbanistica, sia prevista un'attenta progettazione sia dei lotti che delle infrastrutture in relazione alle possibili problematiche derivanti dalla particolare localizzazione dell'area racchiusa da due infrastrutture ferroviarie.

Rc max = 40% del lotto fondiario

AREE DI TRASFORMAZIONE - QUANTITA' DI EDIFICAZIONE E ABITANTI TEORICI

CODICE AREA		DESTIN. D'USO	SUPERFICIE		INDICI				QUANT. DI EDIF.		ABITANTI TEOR. (1)	SERVIZI IN PROGETTO	N° PIANI	ALTEZZA
			TERR.	FOND.	IT		IF		MC	MQ (2)				
Sett.terr	Area urb.	PREVAL.	MQ	MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MC	MQ (2)	Nr.	MQ	FUORI TERRA	MT.
1	8.1	R	3185		0,333	1.00	0,466	1,40	3185	1062	35	875	3	10,50
1	8.2	R	1590		0,333	1.00	0,500	1,50	1590	530	18	450	3	10,50
3	8.3a 8.3b	R	11416		0,333	1.00	0,566	1,70	11416	3805	127	3175	4	13,50
1	8.4	R	10562		0,333	1.00	0,566	1,70	10562	3521	117	2925	4	13,50
1	8.5 (10)	R	8391	4370	0,697	2.09	1,33	4,00	17500	5833	194	4863 (7)	6	19,50
1	8.6	R	1530		0,333	1.00	0,500	1,50	1530	510	17		3	10,50
1	8.7	(5)R	6422		0,833	2.50	0,833	2,50	16055	5352	178	4450 (8)	4	13,50
1	8.8	R	1278		0,333	1.00	0,466	1,40	1278	426	14	350	2	7,50
3	8.9	R+T	48879		0,266	0.80	0,366	1,10	39103 (3)	9124	304	7600 (R) + 6703 (C.D.)	4	13,50
1	8.10	R	1497		0,333	1.00	0,466	1,40	1497	499	17	425	2	7,50
1	8.11	R	3334		0,333	1.00	0,466	1,40	3334	1111	37	925	2	7,50
2	8.12	R	6486		0,333	1.00	0,466	1,40	6486	2162	72	1800	2	7,50
2	8.13	R	51106		0,333	1.00	1,000	3,00	51106 (4)	12032	397	13950 (R) + 3000 (CD) (6)	6	19,50
1	8.14	R	6540		0,833	2.50	1,600	4,80	16350	5450	182	4470 (9)	7	21,00
TOTALE			162216						154253	51417	1709			

Note : (1) Parametro di riferimento : 90 mc/ab.

(2) Quantità di S.L.P.

(3) Di cui 70% residenziale min.(mc 27372) con il 50% destinato ad E.R.P.e 30% terziario commerciale max. (mc 11731)

(4) Di cui 70% residenziale min. (mc 36098) con il 50% destinato ad E.R.P.e 30% terziario commerciale max. (mc 15008)

(5) Residenza per anziani - Struttura socio-sanitaria

(6) vedi nota (4)

(7) mq 3058 in superficie + mq 1805 interrato = mq. Tot. 4863

(8) da localizzare nel vicino Parco del Mauriziano (area 2.1 V1)

(9) mq 3085 in superficie + mq 1385 int./sopr. = mq tot. 4470

(10) L'attuazione dell'intervento è da prevedersi nell'ambito del Piano Particolareggiato approvato con Del. G.R. n. 5-9913 del 14.07.03

DENOMINAZIONE D'AREA

9 AREE TERZIARIE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X		X	X		X	X	X	X	X	X						

TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta (D.I.A./aut.ed./conc. Ed.)	X	X	X	X	X	X	X		
Concessione convenzionata						X	X		
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X	X		

PRESCRIZIONI

**AREE TERZIARIE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
QUANTITA' DI EDIFICAZIONE E AREE SERVIZI**

CODICE		MQ.	AREE A SERVIZI PUBBLICI				INDICI E PARAMETRI				
Sett. Terr.	Area Urb.		ESISTENTI	PREVISTE			Indice territ. S.U.L. mq. (0,5 mq/mq)	Park (2) previsto mq. (1mq/10mc)	N° piani F.T.	H max mt.	Rapporto Copert. Fond. Max %
				Localizzate	Non localizzate						
			MQ.	MQ.	MQ.	%					
1	9.1	11174			4470	80	5587	1676	3	10,5	65
1	9.2	6437			2575	80	3218	965	3	10,5	65
1	9.3	5113			2045	80	2556	766	3	10,5	65
1	9.4	2647			1059	80	1323	397	3	10,5	65
2	9.5	33434			13374	80	22066 (1)	6619	3	10,5	65
2	9.6	7046			2818	80	3523	1057	3	10,5	65
3	9.7	4114	2700		/	/	2057	617	3	10,5	65
3	9.8	13418	3569		1798	33	6709	2012	3	10,5	65
1	9.9	22548		737	8282	74	14882 (1)	4464	3	10,5	65
3	9.10	17491			6996	80	8745	2623	3	10,5	65
6	9.11	14810			5924	80	7405	2221	3	10,5	65
1	9.12	11180			4472	80	5590	1677	3	10,5	65
1	9.13	4971			1988	80	2485	746	3	10,5	65
1	9.14	3286			1314	80	1643	493	3	10,5	65
1	9.15	3239			1295	80	1619	485	3	10,5	65
1	9.16	1746			698	80	873	261	3	10,5	65
1	9.17	2931			1172	80	1465	439	3	10,5	65
5	9.18	2943			1177	80	1471	441	3	10,5	65
4	9.19	10535			4214	80	5267	1580	3	10,5	65
1	9.20	29872			11949	80	19715 (1)	5914	3	10,5	65
5	9.21	14525			5810	80	7262	2179	3	10,5	65

(1) It = 0,66 mq/mq con S.U.E.

(2) Volume = S.U.L. x 3 mt.

DENOMINAZIONE D'AREA

10 AREE TERZIARIEDI NUOVO IMPIANTO

CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X		X				X	X	X	X	X						

TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta (D.I.A./aut.ed./conc. Ed.)									
Concessione convenzionata									
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X	

PRESCRIZIONI

**AREE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO
QUANTITA' DI EDIFICAZIONE E AREE A SERVIZI**

CODICE		MQ.	AREE A SERVIZI PUBBLICI PREVISTE			INDICI E PARAMETRI				
Sett. Terr.	Area Urb		Localizzate MQ.	Non localizzate		Indice Territ. S.U.L. mq. (0,66 mq/mq)	Park (1) Privato (1mq/10mc)	N° max piani F.T.	H max mt.	Rapporto Copert. Fond. Max %
				MQ.	MQ.					
1	10.1	15675		10346	100	10346	3104	4	15,5	65
2	10.2	49350	4021	28550	87	32571	9771	4	15,5	65
2	10.3	13012		8588	100	8588	2576	4	15,5	65

(1) Volume = S.U.L. x 3 mt.