

Regione Piemonte - Provincia di Torino

COMUNE DI CASTELLAMONTE

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

ai sensi della L. n. 1150 del 17.8.1942 e della L.R. n. 56/77 e della L.R. 3/13

PROGETTO DEFINITIVO

allegato alla D.C.C. n. 30 del 29.11.2013 e D.G.C. n. 153 del 17.10.2013

parziale rielaborazione - definitivo

(ai sensi dell'Art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

modificato come da **Deliberazione della Giunta Regionale** 30 luglio 2018 n. 52-7313,
(modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'Art. 15 comma 11 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

ottobre 2018

ELABORATO **D** NORME DI ATTUAZIONE

Progettisti

arch. Francesco Diemoz
arch. Anna Caretto Buffo

Studi specialistici

Rapporto Ambientale
ing. Stefano Bonino
arch. Alessandro Marino

Geologico
dott. Dario Fontan
dott. Carlo Dellarole

Acustica
dott. Stefano Roletti

Assessore all'Urbanistica
Giovanni Maddio

Responsabile del Procedimento
Geom. Gianluca Ossola

Ufficio tecnico
geom. Luciana Valenzano



Indice

Indice	2
NORME GENERALI	4
Art. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE.....	5
Art. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE	7
Art. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG E PEREQUAZIONE URBANISTICA 10	
Art. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI	13
Art. 5 - CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO	14
Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO E COMPATIBILITA' LOCALIZZATIVA	14
Art. 7 - PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI E DEFINIZIONI	17
Art. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	19
Art. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA	19
Art. 10 - PARCHEGGI PRIVATI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 11 - DISTANZE TRA FABBRICATI	21
Art. 12 - DISTANZE DAI CONFINI	22
Art. 13 - VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRGC.....	22
Art. 13bis - RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (R.I.R.)	27
Art. 14 - VINCOLI PER LA TUTELA DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI.....	34
Art. 15 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE	43
Art. 16 - INTERVENTI EDILIZI	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 17 - STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI	68
Art. 18 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI	70
Art. 19 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI	71
Art. 20 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI.....	71
Art. 21 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA ED ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE	71
Art. 22 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI	73
Art. 23 - EDIFICI A DESTINAZIONE D'USO IMPROPRIA	73
Art. 23 bis. - SVILUPPO SOSTENIBILE	73
Art. 23 ter. - QUALITA' PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	78
Art. 24 - DEROGHE.....	83
Art. 25 - NORME IN CONTRASTO.....	83
Art. 26 - CENTRO STORICO.....	85
Art. 27 - CENTRI STORICI MINORI	89
Art. 28 - NUCLEI RURALI	94
Art. 29 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	98
Art. 30 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' ESAURITE IN AREA AGRICOLA	99
Art. 31 - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	100
Art. 32 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE	104

Art. 33 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	107
Art. 34 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	110
Art. 35 - AREA COLLINARE	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 36 - LOTTI DI COMPLETAMENTO COLLINARE	115
Art. 37 - AREA PER SERVIZI DI CARATTERE PRIVATO	117
Art. 38 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN AREE IMPROPRIE	120
Art. 39 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI DI RIORDINO	123
Art. 40 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO.....	125
Art. 41 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI ESISTENTI	130
Art. 42 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI DI NUOVA FORMAZIONE	132
Art. 43 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI TIPO SOCIO ASSISTENZIALE	134
Art. 44 - AREE A VERDE PRIVATO	135
Art. 45 - AREE AGRICOLE NORMALI	136
Art. 46 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	139
Art. 47 - AREE DI TUTELA DELL'AMBIENTE RIPARIALE	140
Art. 47 - bis - AREE DI TUTELA	141
Art. 48 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI	142
Art. 49 - AREE PER SERVIZI PRIVATI.....	143
Art. 50 - AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	144
Art. 51 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA	145
Art. 52 - PIANO INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	146
(ambito di ricucitura Piazza del Mercato)	146
Art. 53 - AREE CAMPO VOLO	147
Art. 54 - AREE CAMPO GOLF	149

NORME GENERALI

NOTA REDAZIONALE

Nei capoversi in cui si fa riferimento al REC è da intendersi il *Regolamento Igienico edilizio del Comune di Castellamonte* (è predominante il contenuto rispetto alla numerazione dell'articolato)

Art. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante costituisce una revisione generale delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. delredatto ai sensi del titolo III della L.R. n. 56 e s.m.i e delle successive varianti art. 17 comma 8° L.R. 3/2013 e s.m.i.:

- Modificazione approvata con Delibera C. C. n 4 del 6/02/98
- Modificazione approvata con Delibera C. C. n 36 del 17/7/98
- Modificazione approvata con Delibera C. C. n 13 del 18/5/99
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 48 del 29/10/99
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 38 del 29/05/00
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 63 del 18/12/00
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 19 del 08/04/02
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 56 del 31/10/02
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 42 del 04/07/03
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 76 del 29/11/03
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 37 del 28/06/04
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 53 del 08/11/04
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 2 del 04/03/05
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 4 del 30/01/06
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 30 del 05/07/06
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 47 del 27/11/06
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 71 del 26/11/2007
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 25 del 17/03/2008
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 09 del 09/02/2009.
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 30 del 23/03/2009
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 11 del 08.03.2010
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 74 del 29/11/2010
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 60 del 29/09/2010
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 70 del 29/11/2010
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 41 del 02/08/2011

le varianti parziali al P.R.G.C. Art. 17 comma 7 L.R. 3/2013 e s.m.i.:

- 1° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 81 del 30/10/98
- 2° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 15 del 18/05/99
- 3° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 47 del 29/10/99
- 4° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 30 del 17/04/2000
- 5° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 52 del 20/09/2000
- 6° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 13 del 06/03/2001
- 7° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 33 del 01/10/2001
- 8° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 55 del 31/10/2002
- 9° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 26 del 28/04/2003
- 14° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 15 del 07/05/2004

- 15° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 18 del 07/04/2004
- 16° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 51 del 08/11/2004
- 17° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 52 del 08/11/2004
- 18° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 49 del 30/09/2005
- 19° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 61 del 28/11/2005
- 20° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 25 del 05/07/2005
- Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 48 del 27/11/2006
- Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 37 del 08/07/2008
- Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 60 del 24/11/2008
- Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 34 del 04/05/2009
- Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 71 del 29/11/2010
- Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 02 del 18/01/2011
- Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 8 del 21/03/2011

- Variante D.P.R. 447/1998 E 440/2000 approvata con delibera C.C. n 10 del 04/03/2005
- Variante D.P.R. 447/1998 E 440/2000 approvata con delibera C.C. n 4 del 09/02/2009

2. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 3/2013 e s.m.i. .

La presente Variante mantiene la sua efficacia, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 3/2013 e s.m.i.

3. Le principali finalità poste a fondamento della Revisione sono le seguenti:

- a) riqualificare il centro storico, attraverso il recupero dei valori architettonici, specie delle facciate e dell'arredo urbano, il riuso del patrimonio edilizio, l'integrazione delle aree a parcheggio con l'obbligo a reperire spazi di sosta contestualmente all'attuazione degli interventi;
- b) riordinare e completare le aree di recente formazione, mirando a compattare il tessuto urbano e a rivitalizzarlo con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
- c) contrastare il progressivo spopolamento delle frazioni e delle case sparse, sia per riattivare la funzione di presidio ambientale esercitata da tali insediamenti, sia per conservarne il patrimonio edilizio attraverso il recupero degli insediamenti di antica formazione e la riqualificazione ambientale di quelli più recenti, ove non coerenti con il contesto;
- d) perseguire un elevato livello di qualità ambientale per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nel centro storico in tutte le aree di antica formazione e nelle aree collinari.

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

5. Nell'ambito delle presenti norme si intendono interamente richiamate le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

Art. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRG.
2. L'elenco dei documenti **così come in ultimo adottati dalla A.C.** costituenti la presente Variante è il seguente:

A Relazione illustrativa (redatta anche ai sensi dell'art. 20, L.R. 40/98)

A1 Dossier fotografico

Elaborati illustrativi dello stato di fatto:

B.1.1 Proposta Tecnica aree dense di transizione e libere (scala 1:10.000)

B.1.2 Modello PRGC Vigente – aggregato – residui (scala 1:10.000)

B.1.3 Proposta Tecnica di Aree dense di transizione e libere – nuove antropizzazioni
(scala 1:10.000)

B.2 Analisi dei valori ambientali: Centro Storico (scala 1:1000)

B.2.1 Analisi dei valori ambientali Centri Minori, S. Giovanni, Pricco,
S. Anna, Filia, Chiria, Vivario, Preparetto (scala 1:1000)

B.3.1.1 Analisi dei valori ambientali, Campo, Muriaglio, Spineto, S. Antonio (scala 1:1000)

B.3.1.1 Infrastrutture a rete - Illuminazione (scala1: 5.000)

B.3.1.2 Infrastrutture a rete - Illuminazione (scala1: 5.000)

B.3.1.3 Infrastrutture a rete - Illuminazione (scala1: 5.000)

B.3.1.3 Infrastrutture a rete - Illuminazione (scala1: 5.000)

B.3.2.1 Infrastrutture a rete - Acquedotto (scala1: 5.000)

B.3.2.2 Infrastrutture a rete - Acquedotto (scala1: 5.000)

B.3.2.3 Infrastrutture a rete - Acquedotto (scala1: 5.000)

B.3.2.4 Infrastrutture a rete - Acquedotto (scala1: 5.000)

B.3.3.1 Infrastrutture a rete - Fognatura (scala1: 5.000)

B.3.3.2 Infrastrutture a rete - Fognatura (scala1: 5.000)

B.3.3.3 Infrastrutture a rete - Fognatura (scala1: 5.000)

B.3.3.4 Infrastrutture a rete - Fognatura (scala1: 5.000)

Elaborati di progetto:

C.1 Planimetria sintetica di Piano (scala1: 25.000)

C.2.1 Assetto generale del Piano (scala1: 5.000)

C.2.2 Assetto generale del Piano (scala1: 5.000)

C.2.3 Assetto generale del Piano (scala1: 5.000)

C.2.4 Assetto generale del Piano (scala1: 5.000)

C.3.1 Aree urbanizzate ed urbanizzande: Capoluogo (scala 1: 2.000)

C.3.2 Aree urbanizzate ed urbanizzande: Capoluogo (scala 1: 2.000)

C.3.3 Aree urbanizzate ed urbanizzande: Frazione di Spineto , Chiria (scala 1: 2.000)

C.3.4 Aree urbanizzate ed urbanizzande: Frazione Filia e S. Anna Boschi (scala 1: 2.000)

C.3.5 Aree urbanizzate ed urbanizzande: Campo e Muriaglio (scala 1: 2.000)

C.3.6 Aree urbanizzate ed urbanizzande: Preparetto Vivario e S. Giovanni (scala 1: 2.000)

C.3.7 Aree urbanizzate ed urbanizzande: S. Antonio (scala 1: 2.000)

C.4.1 Sovrapposizione della carta di sintesi e dell'assetto generale del piano (scala 1: 5.000)

C.4.2 Sovrapposizione della carta di sintesi e dell'assetto generale del piano (scala 1: 5.000)

C.4.3 Sovrapposizione della carta di sintesi e dell'assetto generale del piano (scala 1: 5.000)

C.4.4	Sovrapposizione della carta di sintesi e dell'assetto generale del piano (scala 1: 5.000)	
C.4.5	Zone sottoposte a vincolo idrogeologico	(scala 1: 10.000)
C.5	Interventi edilizi ammessi: Centro Storico	(scala 1: 1.000)
C.6.1	Interventi edilizi ammessi: S. Giovanni, Pricco, S. Anna, Filia, Chiria, Vivario, Preparetto.	(scala 1:1.000)
C.6.2	Interventi edilizi ammessi: Campo, Muriaglio, Spineto, S. Antonio	(scala 1:1.000)
C.7.1	Aree urbanizzate ed urbanizzande e Piano Paesistico Regionale	(scala 1:5.000)
C.7.2	Aree urbanizzate ed urbanizzande e Piano Paesistico Regionale	(scala 1:5.000)
C.7.4	Aree urbanizzate ed urbanizzande e Piano Paesistico Regionale	(scala 1:5.000)
C.8.1	Previsioni Incremento Consumo di Suolo	(scala 1: 10.000)
C.9.1.1	Perimetrazione Centro Abitato ai sensi L.R. 3/2013	(scala 1:5.000)
C.9.1.2	Perimetrazione Centro Abitato ai sensi L.R. 3/2013	(scala 1:5.000)
C.9.1.3	Perimetrazione Centro Abitato ai sensi L.R. 3/2013	(scala 1:5.000)
C.9.1.4	Perimetrazione Centro Abitato ai sensi L.R. 3/2013	(scala 1:5.000)
D	Norme di Attuazione	
E	Schede quantitative dei dati di Piano	
F	Relazione Pedologica (a firma Dott. Isabella Ballauri)	
G.n	Controdeduzioni alle Osservazioni Pervenute	

Gli elaborati geologico-tecnici, a firma del Dott. Dario Fontan, prodotti per il presente studio sono i seguenti,:

TAV 1	Carta geologico-strutturale, in scala 1:10.000
TAV 2	Carta geomorfologica e dei dissesti in scala 1:10.000
TAV 3	Carta idrogeologica, in scala 1:10.000
TAV 4	Carta delle pendenze, in scala 1:10.000
TAV 5	Carta degli effetti dell'evento alluvionale ottobre 2000, in scala 1:10.000, e del novembre 1993, in scala 1:20.000
TAV 6	Carta delle opere idrauliche
TAV 7	Carta di sintesi dell'idoneità urbanistica, in scala 1:10.000
Allegato 1	Relazione idraulica a firma dell'Ing. Paolo Oria, che costituisce parte integrante alla presente relazione.
Allegato 2	Schede di censimento delle opere idrauliche (redatte utilizzando il database Sicod_It)
Allegato 3	Schede per il censimento dei fenomeni franosi
Allegato 4	Schede per il censimento del reticolo idrografico secondario
Allegato 5	Schede per il censimento delle valanghe
Allegato 6	Schede per il censimento dei conoidi
Allegato 7	Relazione geologico-tecnica sui siti di nuovo insediamento (Dott. Carlo Dellarole, in fascicolo separato)

Gli elaborati di Classificazione Acustica, a firma del Dott. Stefano Roletti, prodotti per il presente studio sono i seguenti:

Tavola 1.a	Classificazione acustica da P.R.G.C. Vigente (Piano di Classificazione Acustica - Variante n. 1 approvato con D.C.C. n. 71 del 30/11/2009) Fase IV - Planimetria Sud
------------	--

Tavola 1.b	Classificazione acustica da P.R.G.C. Vigente (Piano di Classificazione Acustica - Variante n. 1 approvato con D.C.C. n. 71 del 30/11/2009) Fase IV - Planimetria Centro
Tavola 1.c	Classificazione acustica da P.R.G.C. Vigente (Piano di Classificazione Acustica - Variante n. 1 approvato con D.C.C. n. 71 del 30/11/2009) Fase IV - Planimetria Nord
Tavola 1.d	Classificazione acustica da P.R.G.C. Vigente (Piano di Classificazione Acustica - Variante n. 1 approvato con D.C.C. n. 71 del 30/11/2009) Fase IV - Planimetria Frazione San Giovanni
Tavola 1.e	Classificazione acustica da P.R.G.C. Vigente (Piano di Classificazione Acustica - Variante n. 1 approvato con D.C.C. n. 71 del 30/11/2009) Fase IV - Planimetria Aree montane
Tavola 2.a	Classificazione acustica da Progetto Definitivo della Variante Strutturale al P.R.G.C. del Comune di Castellamonte Fase IV - Planimetria Sud
Tavola 2.b	Classificazione acustica da Progetto Definitivo della Variante Strutturale al P.R.G.C. del Comune di Castellamonte Fase IV - Planimetria Centro
Tavola 2.c	Classificazione acustica da Progetto Definitivo della Variante Strutturale al P.R.G.C. del Comune di Castellamonte Fase IV - Planimetria Nord
Tavola 2.d	Classificazione acustica da Progetto Definitivo della Variante Strutturale al P.R.G.C. del Comune di Castellamonte Fase IV - Planimetria Frazione San Giovanni
Tavola 2.e	Classificazione acustica da Progetto Definitivo della Variante Strutturale al P.R.G.C. del Comune di Castellamonte Fase IV - Planimetria Aree
Allegato	Verifica di Compatibilità acustica

Gli elaborati Del Rapporto Ambientale (VAS), presentati in prima istanza dall'Ing. Stefano Bonino e dell'Ing. Giuseppe Ansinello, e successivamente prodotti modificati ed integrati per il presente studio a firma dell'arch. Alessandro Marino, sono i seguenti:

Rapporto Ambientale - Relazione Tecnica;

Tavola 1 Inquadramento delle aree in variante;

Tavola 2 Capacità d'uso dei suoli;

Tavola 3 Aree di pregio naturalistico;

Tavola 4 Vulnerabilità della falda e pozzi;

Sintesi non tecnica

Piano di Monitoraggio Ambientale

Valutazione di incidenza

Gli elaborati dell'Elaborato Tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (RIR), allegati alla procedura di VAS, a firma dell'arch. Alessandro Marino prodotti per il presente studio sono i seguenti:

1R-REV Relazione tecnica

2R-REV Mappa di sintesi del livello di vulnerabilità ambientale;

3R-REV Mappa di sintesi degli elementi territoriali vulnerabili;

4R-REV Aree normative R.I.R.

Allegati tecnici:

- I. Elenco delle attività produttive analizzate;
- II. Elenco Elementi Territoriali

Allegati cartografici:

- I. Identificazione Elementi Territoriali Vulnerabili;

- II. Identificazione Elementi Ambientali Vulnerabili (Parte 1);
- III. Identificazione Attività Seveso e Altre Attività Produttive
- IV. Identificazione Elementi Territoriali Vulnerabili

- 3. In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.
- 4. Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante al PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

Art. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG E PEREQUAZIONE URBANISTICA

- 1. Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:
 - a) **modalità indiretta**: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE)
 - b) **modalità diretta convenzionata**: attraverso permesso di costruire rilasciato subordinatamente alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 3/2013 e s.m.i.
 - c) **modalità diretta semplice**: attraverso semplice permesso di costruire o altro titolo conforme alla legislazione vigente.
- 2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 3/2013 e s.m.i.
- 3. Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune, salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art. 32, 2° comma della L.R. 3/2013 e s.m.i... Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.
- 4. Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 3/2013 e s.m.i. , possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio edificato da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al PRG.
- 5. Qualora non esistano volontà edificatorie, di tutti i proprietari dei terreni ricompresi nell'ambito d'intervento, la costituzione del consorzio o l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno con l'adesione dei proprietari espressione di almeno il 75% delle superfici dei terreni.
- 6. L'attuazione dello SUE deve avvenire sulla base del principio e delle regole della Perequazione Urbanistica, in modo da perseguire l'equa distribuzione, tra i proprietari dei suoli e degli immobili interessati, dei diritti edificatori proporzionali alle quote di proprietà, riconosciuti dalla pianificazione territoriale e dagli oneri per la realizzazione di standards ed infrastrutture viarie, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote di proprietà l'equa ripartizione, sia dei diritti edificatori che degli oneri per standards ed infrastrutture.
- 7. Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 12° e 13° dell'art. 17 L.R. 3/2013 e s.m.i., possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da **assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi**, senza che ciò costituisca variante al PRG. La superficie territoriale degli ambiti può comprendere, oltre alle aree edificabili espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle ad esse funzionali e connesse afferenti, che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ed infrastrutture in progetto ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

- a) alle "aree aggregate" aree per servizi ed infrastrutture sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
 - b) la capacità edificatoria addizionale apportata in SUE dalle aree per servizi ed infrastrutture "aree aggregate" non può comunque superare il 50% di quella derivante dalle sole "aree edificabili",
 - c) le aree per servizi ed infrastrutture "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE ma sono prive di capacità edificatoria;
 - d) I suoli delle aree per servizi ed infrastrutture "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per essi previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 9, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico.
 - e) Le aree per servizi ed infrastrutture potranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente a favore di un credito edilizio, espresso in SUL, da utilizzare, su aree compatibili di Piano, tale credito edilizio sarà pari a 0.2 mq di SUL per ogni mq di servizio.
 - f) Nel caso di interventi di riqualificazione urbana ed ambientale, in ambiti perimetrali dall'Amministrazione Comunale, demolendo le opere incongrue, eliminando gli elementi di degrado, realizzando interventi che migliorino la qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale, il proponente potrà ottenere un credito edilizio così quantificabile:
 - Per demolizione in ambiti consolidati, ad eccezione del Centro Storico, il credito corrisponde alla SUL esistente.
 - Per demolizioni all'interno di particolari zone riconosciute dall'Amministrazione Comunale di interesse paesaggistico ambientale, nelle principali vie di accesso, il credito corrisponde alla SUL esistente più un incremento del 20% da utilizzare su aree compatibili (anche sulla stessa area).
 - Per demolizioni di fabbricati ad uso produttivo posto in aree improprie il credito corrisponde alla SUL esistente più un incremento del 50% da utilizzare, in aree compatibili,
 - Per demolizione di fabbricati in area agricola e recupero dei nuclei abitati in area agricola il credito edilizio corrisponderà al 50% della SUL demolita, da recuperare con un massimo di 400 mq in area agricola e l'eccedenza da utilizzare in aree compatibili,
 - g) Il recupero ambientale mediante demolizioni di SUL esistenti e realizzazione di nuove SUL dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzato contemporaneamente.
 - h) La Sul totale delle aree di atterraggio della nuova edificazione non potrà mai superare il 20% della SUL proposta dal Piano nei commi INDICI URBANISTICI ED EDILIZI delle norme specifiche di area.
 - i) Le aree di atterraggio del Credito edilizio, così come definito ai commi precedenti, è ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale e demandato ad un atto consiliare.
Il credito edilizio acquisito di cui al comma 7 ha efficacia ad avvenuta demolizione delle superfici interessate.
- 8.** In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 3/2013 e s.m.i., può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti o ambiti anche non contigui costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, al fine di realizzare interventi di riqualificazione urbana ed ambientale ed al fine anche di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato di interesse pubblico.
- 9. Le previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di

redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie Territoriale, intesa ad agevolare l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari, e gli spazi a servizi, individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe; per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

10. Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di **lievi modifiche planimetriche**, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio delle concessioni edilizie deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.
11. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 3/2013 e s.m.i., il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la **monetizzazione** della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile dall'applicazione dello standard previsto dall'articolo sopra citato e la quantità di superficie dismessa per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 3/2013 e s.m.i.; in ogni caso deve essere sempre assicurata la dismissione, o l'assoggettamento a uso pubblico, delle aree per parcheggio e verde pubblico, nella misura minima stabilita dalle norme specifiche di area.
12. Le modalità di acquisizione delle aree a servizi vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 3/2013 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite l'applicazione di sistemi perequativi con credito edilizio, o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato ragguagliabile alla concessione convenzionata di cui al 4° ~~5~~ comma art. 49 L.R. 3/2013 e s.m.i.).
13. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 4° ~~5~~ comma dell'art. 49 della L.R. 3/2013 e s.m.i. e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico.
14. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi, con interventi separati, il Comune deve coordinare le previsioni attuative delle infrastrutture, in modo che, prioritariamente, vengano realizzate strade e reti interrato, anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente.
15. All'interno di uno strumento Urbanistico o di un Permesso a Costruire Convenzionato contribuiscono all'applicazione degli indici, in egual misura, sia le aree fondiarie che le are "aggregate".

Art. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI

1. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere rilasciato solo su aree urbanizzate, o subordinatamente all'impegno dell'attuatore di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso. La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle NdA non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
2. Ai fini della applicazione del precedente comma 1, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistema viario veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) impianto pubblico di distribuzione idrica dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
 - d) impianto pubblico di fognatura dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a 100 m;
 - e) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
3. Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di permesso di nuova costruzione devono in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso o alla denuncia di inizio attività.
4. Gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.
5. I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici sono sempre rilasciati facendo salvi i diritti di terzi, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso, anche in forma di scrittura privata, da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti.
6. Nelle aree di interesse paesaggistico, come disciplinato dal D. Lgs 42/2004, Il rilascio dei titoli abitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art.146, secondo quanto disciplinato dalla L.R. 32/2008.
7. Sono esclusi dagli obblighi di cui sopra, gli interventi di manutenzione straordinaria agli immobili che non prevedono l'alterazione dei caratteri storici ed ambientali degli stessi.

Art. 5 - CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legislazione vigente, il permesso di costruire è subordinato alla **corresponsione di un contributo** commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
2. **L'entità dei contributi** di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale.
3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o comunque in attuazione di SUE.
4. **Lo scomputo degli oneri**, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:
 - a) è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;
 - b) deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezziario definito dalla Amministrazione Comunale scontato del 20%;
 - c) è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e, solo per casi eccezionali, per strumenti urbanistici di particolare rilevanza in base alla tipologia di opere realizzate, con delibera della Giunta Comunale quelli di urbanizzazione secondaria, in riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all'art. 51 L.R. 3/2013 e s.m.i.;
 - d) soltanto in casi eccezionali, qualora, con deliberazione del Consiglio Comunale, venga riconosciuto il particolare interesse pubblico di una determinata opera di urbanizzazione connessa a uno o più interventi edificatori ma eccedente gli obblighi degli attuatori, questi potranno realizzarla direttamente scomputandone il valore, oltre che dagli oneri, anche dal contributo sul costo di costruzione.

Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO E COMPATIBILITA' LOCALIZZATIVA

Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° L.R. 3/2013 e s.m.i.) il PRG fa riferimento alla seguente catalogazione, articolata in classi e sottoclassi. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità localizzative** ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

- r **Residenziale**, comprendente le seguenti sottoclassi:
- r1 gli usi abitativi propri e le attrezzature accessorie, quali:
- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, muratori, elettricisti, tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, ecc.) con superficie utile lorda fino a 250 mq,
 - attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato come definiti dalla DCR n. 563-13414 del 29/10/99),
 - pubblici esercizi,

- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
 - sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,
 - r2 residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;
 - r3 residenza rurale
 - r4 annessi pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini).
- p **Produttiva**, comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:
- p1 attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc.);
 - p2 attività artigianali di produzione
 - p3 attività industriali di modeste dimensioni non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti;
 - p4 complessi industriali non nocivi o molesti ai sensi delle leggi vigenti e le attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;
 - p5 attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;
 - p6 lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);
 - p7 impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;
- c **Commerciale**, comprendente le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso di generi alimentari ed extralimentari, così distinte in sottoclassi, anche in base alla classificazione della DCR n. 563-13414):
- c1 esercizi commerciali al dettaglio e somministrazione di alimenti e bevande, nei limiti dimensionali di cui all'adeguamento degli Strumenti Comunale di Sviluppo del Commercio (ai sensi degli art. 3 e 4 della L.R. n. 28/1999 ed in attuazione del disposto dell'art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114 del 31 marzo 1998) a seguito delle modificazioni introdotte dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999";
 - c2 attività commerciali all'ingrosso di cui all'adeguamento degli Strumenti Comunale di Sviluppo del Commercio (ai sensi degli art. 3 e 4 della L.R. n. 28/1999 ed in attuazione del disposto dell'art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114 del 31 marzo 1998) a seguito delle modificazioni introdotte dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999";
- t **turistico-ricettiva**, relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
- t1 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a 250 mq;
 - t2 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 1000;
 - t3 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a 1000 mq
- l Ricreativa, relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura lo sport ed il tempo libero, con i servizi connessi.

- h **Socio-assistenziale**, ospedaliera, relativa alle strutture private, convenzionate o pubbliche per il ricovero e l'assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
 - h1 tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);
 - h2 tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle semplicemente ambulatoriali);

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

- a **Agricola**, comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:
 - a1 coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relativi ambiti pertinenziali (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);
 - a2 coltivazione dei boschi;
 - a3 coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;
 - a4 allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;
 - a5 allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;
 - a6 allevamenti ittici;
 - a7 attività agrituristiche;
 - a8 conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;

- s **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello comunale, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 3/2013 e s.m.i..

- f **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o sovra comunale

1. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 3/2013 e s.m.i. s.m.i..
2. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita eventualmente la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Art. 7 - PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI E DEFINIZIONI

- a) **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**
Definita dall'art. 13 del REC.
- b) **Altezza della costruzione (H)**
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) **Numero dei piani della costruzione (Np)**
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) **Filo di fabbricazione**
Definito dall'art. 16 del REC.
- f) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- g) **Parete finestrata e parete non finestrata**
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione e accessori come definiti all'art.1, c.2, lett. a) e b), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci e/o aperture di locali di servizio come definiti all'art.1, c.2, lett. c), L.R. 21/98, autorimesse e locali similari.
- h) **Superficie coperta della costruzione (Sc)**
Definita dall'art. 17 del REC.
- i) **Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**
Definita dall'art. 18 del REC.
- j) **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
Definita dall'art. 19 del REC.
- k) **Volume della costruzione (V)**
Definito dall'art. 20 del REC.
- l) **Superficie fondiaria (Sf)**
Definita dall'art. 21 del REC.
- m) **Superficie territoriale (St)**
Definita dall'art. 22 del REC.
- n) **Rapporto di copertura (Rc)**
Definito dall'art. 23 del REC.
- o) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
Definito dall'art. 24 del REC.
- p) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
Definito dall'art. 25 del REC.
- q) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**
Definito dall'art. 26 del REC.
- r) **Indice di densità edilizia territoriale (It)**

Definito dall'art. 27 del REC.

s) Lotto libero

Mappale ineditato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato.

t) Ambito pertinenziale

Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale.

u) Rustici

Si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti laterali, o anche aperti su di uno o più lati, realizzate in data antecedenti il 1 settembre 1967, utilizzate per attività agricole, per attività accessorie alle residenze o ad altre attività.

v) Confine stradale

Limite di proprietà stradale come risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. Dove la strada non sia ancora stata dismessa il confine è costituita dal ciglio esterno del fosso o della cunetta, dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in rilevato.

w) Indice insediativo capitaro

Il volume o la superficie lorda che compete ad ogni abitante insediato o insediabile.

x) Area Boscata o "bosco e foresta"

Per "area boscata" si intende un'area coperta da vegetazione erborea e/o arbustiva e/o cespugli di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, definita ex L.R. n. 4 del 10 febbraio 2009 e dal D.Lgs18/05/2001 n 227 art. 2 commi 1, 3 e 6, in particolare si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5 della legge di cui sopra, (ivi comprese, le formazioni forestali di origine artificiale realizzate su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro ambientali promosse nell'ambito delle politiche di sviluppo rurale dell'Unione europea una volta scaduti i relativi vincoli, i terrazzamenti, i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, oggetto di recupero a fini produttivi). Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. E' fatta salva la definizione bosco a sughera di cui alla legge 18 luglio 1956, n. 759. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco (non identificabili come pascoli, prati o pascoli arborati o come tartufaie coltivate.).

y) Superficie Permeabile (Sp)

È la quota di superficie di fondiaria che deve essere conservata o resa impermeabile in modo profondo alle acque.

Rappresenta l'area permeabile ineditabile, libera da costruzioni, sia in superficie, sia nell'interrato.

z) Indice di permeabilità (Ip)

Esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile Sp e la Superficie Territoriale o Fondiaria.

Art. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Il Piano norma la trasformazione dei suoli tramite il parametro della Sul.
2. Il parametro convenzionale di trasformazione della Sul è dato dal rapporto tra il volume e l'altezza convenzionale di
 - ml 3 per attività residenziali
 - ml 3.5 per attività terziarie
3. In caso di SUE e di permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (**lt e Ut**).
4. Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (**lf e Uf**).
5. Gli indici di edificabilità (**lt e lf**) si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale e agricolo.
6. Gli indici di utilizzazione (**Ut e Uf**) si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere residenziale terziario e produttivo.
7. Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.
8. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.
9. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità ed il rapporto di copertura previsto dal presente P.R.G.C.
10. Il trasferimento di Volume o Sul edificabile ~~non~~ è ammesso fra aree non contigue o fra aree di diversa classificazione urbanistica,
11. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona. In ogni caso (nelle aree agricole) la cubatura trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 20% quella edificabile sull'area beneficiaria del trasferimento.

Art. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Cit), propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche di Sul, volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.
2. Ai fini del calcolo della Capacità insediativa teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Sul, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:
 - Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione Sul = 100 mq/ab
 - Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori Sul = 70 mq/ab

3. La Cit posta a base del calcolo del fabbisogno di aree per servizi; in occasione di SUE o Premesso a Costruire Convenzionato è pari, come da comma 3 art. 20 L.R. 3/2013 e s.m.i., per il fabbisogno residenziale, a 25 mq/ab (75 mc/ab).
4. Qualora le norme prevedono che venga soddisfatto anche il fabbisogno pregresso relativo a insediamenti residenziali esistenti, la capacità insediativa teorica degli edifici (e loro porzioni) non interessati da interventi di trasformazione edilizia è calcolata in ragione di. 50mq/ab (150 mc/ab).

Art. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

1. Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzati spazi di parcheggio in base alle seguenti quantità:
 - a) **edifici residenziali:**
ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Sul.
 - b) **edifici industriali e artigianali:**
1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Su.
 - c) **edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti):**
1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Sul e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.
2. Nel centro storico, nei centri storici minori e nei nuclei rurali la disposizione di cui al comma precedente può essere eccezionalmente derogata, attuandone la monetizzazione, solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 53 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi.
3. Le aree a parcheggio privato devono essere ricavate sull'area fondiaria di pertinenza, sopra o sotto suolo, ovvero all'interno di fabbricati, ivi compresi gli accessori pertinenziali come normati all'art. 16.
4. In casi di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati nell'ambito dell'immobile oggetto di intervento, è ammissibile utilizzare aree esterne, anche non attigue, purché localizzate entro un raggio massimo di ml 200, in qualsiasi zona urbanistica.
5. in tutti i casi di cui ai commi precedenti il numero di stalli realizzato non potrà mai essere inferiore al parametro 26 (mq) dato dal rapporto tra la superficie del parcheggio (stalli, corsello, aree di manovra ecc..) ed il numero degli stalli.

Art. 11 - DISTANZE TRA FABBRICATI

1. I limiti di distanza tra le costruzioni, dalle costruzioni ai confini, della costruzione dal ciglio o confine stradale, sono riferite al filo di fabbricazione così come definito dal Regolamento Edilizio, nel rispetto delle seguenti norme
2. **Nelle zone** degli insediamenti **di antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all'art.2 del D.M. 1444/68 (CS, CM e NR), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a:
 - quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti (se minori di 10 m); deve essere fatto salvo il minimo inderogabile di m 3,00 fissato dal codice civile.
 - per interventi edilizi, quali la ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, la demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti, valgono le distanze preesistenti, comunque con un minimo di m 3,00.
3. Nelle zone di cui al comma precedente (di antica formazione), per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa, la conservazione delle distanze preesistenti:
 - per qualsiasi intervento edilizio, tra facciate confrontanti, quando siano interposte strade pubbliche o di uso pubblico, purché non inferiori a m 3,00;
 - nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, di adeguamento delle quote di colmo e d'imposta e di demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente, purché non inferiori a m 3,00, se non sono riscontrate particolari criticità, quali esigue distanze fra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento ecc.), in tali casi, è condizionata, caso per caso, previo parere favorevole del U.T.C. o C.I.E. ed accordo scritto tra le proprietà confinanti.

In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche.
4. **In tutte le altre zone** è sempre prescritta la distanza minima tra **pareti finestrate** o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10.
5. E' ammessa **deroga** alle norme di cui ai commi precedenti:
 - a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nell'ambito della stessa proprietà, la distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6.
 - b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o collegati tra loro da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, la distanza minima è ridotta a m 6:
 - tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
 - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;
6. E' sempre ammessa la **costruzione in aderenza** tra pareti non finestrate.
7. **Si precisa che non si intendono finestrate quelle pareti in cui siano praticate unicamente luci, classificabili come tali secondo la definizione data dall'art. 900 del Codice Civile.**
8. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui all'art.16 NdA;

Art. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

1. In tutte le nuove costruzioni la **distanza minima** dal confine di proprietà è pari: alla metà dell'altezza del fabbricato più alto dedotta di ml 5,00.
2. Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo con i confinanti per quanto riguarda i confini esterni dell'ambito. Nel caso di accordo tra confinanti l'accordo dovrà essere un atto pubblico o scrittura privata registrata.
3. E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste:
 - Parate o porzione di parete in aderenza senza finestre
 - In base a presentazione di progetto unitario, per fabbricati da realizzarsi in aderenza
 - Un atto di accordo (atto pubblico o scrittura privata autenticata), con il confinante, d'impegno reciproco a costruire in aderenza, anche in tempi disgiunti.
4. **Nei casi di ristrutturazione** edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione d'uso, devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile.
5. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5 dalla linea di confine.
6. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.17 NdA;.
7. I **rilevamenti artificiali** del terreno, (non collegati a fabbricati) raccordati al piano naturale con pendenza superiore al 20%, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono rispettare una distanza pari all'altezza del rilevato misurata tra il piede del medesimo e la linea di confine.
8. I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m. 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC. I muri di contenimento comunque non potranno avere altezza superiore a ml 3.00

Art. 13 - VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRGC

1. I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sovraordinate al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato modifica automaticamente il PRG. I predetti vincoli non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente

inapplicabilità dei termini di caducazione di cui alla L. 1187/68. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

2. Fascia di rispetto alle strade

- 2.1 E' una striscia di terreno, esterna al confine stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto. Secondo quanto disposto all'art. 51 delle Nda. Tale vincolo potrà essere oggetto di deroga solo su espressione della Giunta Comunale.
- 2.2 La **profondità fasce di rispetto** dai confini stradali, come definito dal D.Lgs 285/92 "Nuovo Codice della strada" ,è così determinata:
- a) **fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati** che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - m 30 per le strade di tipo C e tipo D - tratto di circonvallazione sud-est previsto in PRG,
 - m 20 per le strade di tipo F (strade comunali) - con fascia di rispetto riportata in cartografia,
 - m 10 per tutte le "strade vicinali" destinate al traffico veicolare pubblico;
 - b) **fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati** che il PRG classifica come **edificabili** o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci: secondo le misure indicate alla lettera c) seguente; per tutte le altre strade fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS
 - c) **nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione** (CS-CM), con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
 - m 10 per strade di larghezza superiore a m 15,
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
 - m 6 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 2.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:
- a) nelle aree di antica formazione (CS-CM), per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m. 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità; ma nel rispetto della trama viaria storica eventualmente riscontrabile nei nuclei tradizionali di rilevanza paesistica e architettonica;
 - b) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedenti punti 2.2 e 2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE; ed in caso di strade già esistenti, caratterizzate da costruzioni sul filo stradale, sul filo marciapiede o arretramenti inferiori a quelli definiti dalla presente norma, i nuovi edifici potranno allinearsi a quelli esistenti.
 - c) È consentito, a giudizio della C.I.E. o degli Uffici Tecnici comunali la possibilità di definire la posizione dei nuovi fabbricati secondo allineamenti preesistenti che caratterizzino la sezione stradale.

- d) nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde nel rispetto del Regolamento Attuativo del Nuovo codice della Strada Art. 26, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
- e) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 19 delle NdA, in deroga ai vincoli generali del presente articolo;
- f) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
- g) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC;
- h) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 46 17 delle presenti NdA;
- i) sugli edifici residenziali, rurali e non, esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme specifiche di area e con eventuali ulteriori vincoli, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza innalzamento dei fronti verso la strada e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale tamponamento di travate e porticati. Per sistemazioni igieniche o funzionali, quando non possono essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di sul non superiori al 20%, con una sul minima di 25 mq e massima di 50 mq di quella preesistente: tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada e nell'ambito della sagoma teorica dell'edificio.
- j) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D. Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS);

3. Zona di rispetto cimiteriale

- 3.1 E' una zona circostante il cimitero, nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti;
- 3.2 E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, misurata a partire dal muro di cinta del cimitero, ~~fatti salvi gli ambiti RN1, RN 15, in quanto già oggetto di convenzionamento, a seguito di Pec, con il Comune e l'area RN 31 per consentire la previsione di interventi urbanistici privati con opere a scomputo di rilevante interesse pubblico.~~
- 3.3 Le zone di rispetto cimiteriali sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dall'art. 338 t.u. leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e del comma 6 dell'art. 27 L.R. 3/2013 e s.m.i. integrata con L.R. n. 3/2013, L.R. n. 17/2013, L.R. n. 3/2015, ed ai sensi dall'art. 338 t.u. leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265,
 Riguardano gli impianti:
 - Capoluogo
 - Fraz. S. Anna Boschi
 - Fraz. Muriaglio
 - Fraz. Campo
 - Fraz. S. Giovanni
- 3.4 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione del tetto, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possono essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiore al 10% del volume preesistente.
- b) È ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi in cordolature non emergenti dal suolo, staccionate in legno e siepi mantenute a qualsivoglia altezza queste ultime nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dalle norme del codice civile; è possibile realizzare muri di contenimento purchè venga stipulato atto unilaterale di impegno alla rimozione in caso di ampliamento del cimitero.
- c) Ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;
- d) Oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali.

4. Impianti di captazione idrica

- 4.1 E' una zona estesa attorno alle sorgenti e ai punti di captazione dell'acquedotto nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile.
- 4.2 L'area immediatamente circostante le captazioni, per un raggio di m 10 è definita di "tutela assoluta".
- 4.3 Le aree di captazione idro potabile devono essere definite ai sensi del Piano di Tutela delle Acque (PTA, art. 25), in particolare del regolamento regionale n. 15/R dell'11 dicembre 2006 recante la "Disciplina delle Aree di Salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" (L.R. n. 61 del 29 dicembre 2000), in funzione delle effettive condizioni locali di vulnerabilità e di rischio.
- 4.4 In assenza dell'individuazioni delle aree di salvaguardia tramite specifico provvedimento da parte della Regione, ai sensi del punto precedente, le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica indicate in cartografia di PRG sono definite in ml 200, ai sensi dell'art. 27 L.R. 3/2013 e s.m.i., punto 7 e del D.Lgs. 152 del 03/04/2006 e s.m.i.. Per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di ml 20 dal filo esterno del deposito.
- 4.5 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) La zona di "tutela assoluta" deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
 - b) sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione di tipo A e B con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale e l'ampliamento volumetrico di edifici uni-bifamiliari nel limite massimo del 10%, purché non vengano con ciò realizzate nuove unità abitative e siano definiti in accordo con le competenti autorità sanitarie i necessari accorgimenti per l'allontanamento delle acque reflue ed il progressivo adeguamento degli smaltimenti esistenti con particolare riguardo all'eliminazione dei pozzi perdenti e all'impermeabilizzazione delle condotte fognarie
 - c) Non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le autorimesse coperte potranno essere realizzate nel limite di mq 15 per ogni unità abitativa;
 - d) Non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo né pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite

di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5. Zona di rispetto agli impianti di depurazione

5.1 E' una zona della profondità di m 150 all'interno della quale, per motivi di sicurezza igienica, non sono ammissibili nuovi insediamenti.

5.2 Le zone di rispetto agli impianti di depurazione sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 3/2013 e s.m.i., punto 7 e del D.M.LL.PP 04/04/77 n° 43

- a) Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- b) Sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione di tipo A e B con recupero abitativo di accessori e rustici e l'ampliamento volumetrico di edifici uni-bifamiliari nel limite massimo del 20%, purché venga realizzato sul lato opposto a quello volto verso il depuratore e non si realizzino nuove unità abitative;
- c) Non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le altre strutture pertinenziali potranno essere edificate, per ciascuna zona urbanistica, secondo le norme specifiche di area.

6. Fascia di rispetto dagli elettrodotti

6.1 E' una zona volumetrica intorno alla linea dell'elettrodotto, sia aereo che interrato, la quale deve restare sgombra da costruzioni di qualsiasi tipo, fatti salvi gli edifici esistenti. Per i suoli in previsione di edificazione, ai sensi della D.P.C.M. 8 luglio 2003 e del D.M. 29 maggio 2008, l'Amministrazione Comunale dovrà richiedere al gestore/proprietario, le Distanze di Prima Approssimazione imperturbate – DPA, ossia la distanza che delimita un corridoio, sul piano orizzontale, intorno all'elettrodotto, di tutte le linee con tensione superiore ai 100 KV. Per le linee con tensione inferiore a 50KV, la DPA imperturbata viene assunta pari a ml 10 per le linee a semplice terna e pari a ml 11 per le linee a doppia terna, salvo diverse indicazioni dei proprietari gestori diversi da Enel Distribuzione. Qualsiasi edificazione esterna a tali corridoi rispetta i vincoli posti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003,

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

- a) Sugli edifici esistenti sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale, ma con divieto di innalzamento delle quote del tetto e di realizzazione di nuove unità abitative.
- b) Gli interventi edificatori interni ai corridoi delle DPA non sono preclusi. Nel caso di realizzazione di nuovi luoghi adibiti a permanenze superiori a 4 ore giornaliere, aree gioco per l'infanzia ed ambienti scolastici, l'attuatore è tenuto, tramite l'Amministrazione Comunale, a richiedere la verifica tridimensionale della fascia di rispetto in relazione al fabbricato.

7. Siti contaminati

7.1 Non possa essere modificata la destinazione e le modalità d'uso, per la superficie occupata dal distributore di benzina e dai suoi locali di pertinenza, previa opportuna Analisi dei Rischi, e degli eventuali scenari da essa previsti. Non possono essere eseguiti scavi nel sottosuolo in assenza di apposite precauzioni per gli operatori, e dei relativi obblighi di smaltimento del terreno di scavo.

8. Fasce di rispetto delle discariche

8.1 E' una zona della profondità di ml 100 (come evidenziato in cartografia) all'interno della quale, non possono essere modificate le destinazioni d'uso dei suoli ed è proibita ogni modificazione degli stessi, quali scavi, sbancamenti ecc.

9. Area DR

L'area DR, "Discarica per Rifiuti non Pericolosi sita in Località Vespia nel Comune di Castellamonte", è stata inserita nel **Sito dell'Anagrafe dei Siti Contaminati** ex art. 251 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. con il **codice regionale 2281**, istituita con DGR n. 22-12378 del 26/04/04 in conformità dell'art. 17 del D.M. 471/99 e dal successivo art. 251 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. attualmente vigente, (si rammenta che tale situazione dovrà essere riportata nel CDU).

Art. 13bis - RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (R.I.R.)

1. Rischio di Incidente Rilevante

- 1.1. Con finalità di adeguamento alla pianificazione relativa a nuove "Attività Seveso" e "Altre attività", ai sensi dell'art. 19 delle NTA della Variante RIR al PTC, il PRGC individua le prescrizioni normative connesse con il Rischio Industriale.
- 1.2. Al momento di redazione della Variante di PRGC non sono presenti "Attività Seveso" sul territorio comunale, pertanto non sono state individuate le relative aree di esclusione e di osservazione ai sensi della Variante RIR al PTC.
- 1.3. Per tutte le aree urbanistiche interessate anche solo in parte dalle disposizioni previste dal RIR, in sede di richiesta degli atti abilitativi edilizi dovrà essere verificata, mediante apposita relazione e rilievi specifici, la compatibilità dell'area oggetto di richiesta (pertinenza urbanistica con gli interventi oggetto di permesso - "Area oggetto di intervento") con le disposizioni specifiche di zona.
- 1.4. Conseguentemente a tale individuazione si richiamano i contenuti dell'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti rilevanti (R.I.R.)" ed i relativi allegati grafici e cartografici inseriti nella documentazione di PRGC (elaborati 1R-REV, 2R-REV, 3R-REV, 4R-REV), ai quali si rimanda per una trattazione più dettagliata; negli articoli seguenti si individuano le corrispondenti prescrizioni normative.
- 1.5. L'intero documento "Elaborato Tecnico RIR 1R-REV" e i relativi allegati, nonché il testo integrale dell'articolo 13bis si intende aggiornato con quanto disposto dalla Nota esplicativa n. 5 inerente la Variante Seveso al Ptc della Città Metropolitana di Torino approvata con deliberazione del Consiglio metropolitano di Torino n. 39516/2015 del 15.12.2015 - e dai relativi allegati.

2. Azioni di pianificazione e vincoli

- 2.1. Le azioni di pianificazione ed i vincoli introdotti dal PRGC, alla luce delle valutazioni di compatibilità territoriale ed ambientale contenute nel "documento tecnico di RIR" per ciascuna area normativa individuata, valgono per l'insediamento di nuovi stabilimenti e la modifica di stabilimenti esistenti e sono riferibili sia a singoli interventi soggetti a procedura autorizzativa diretta (intervento libero, CIL, DIA, SCIA, PdC) sia agli interventi regolati da Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

- 2.2. Le prescrizioni del presente Art.13bis sono prevalenti e pertanto vincolanti rispetto alle rimanenti disposizioni normative e cartografiche contenute nelle Norme di Attuazione, nelle Tabelle normative e nella cartografia di Piano. Per tutti gli interventi ricadenti nelle condizioni seguenti le disposizioni del presente articolo prevalgono e limitano le indicazioni, le destinazioni d'uso ed i parametri di trasformazione previsti nella Tabelle Normative del PRG.
- 2.3. La cartografia del PRG individua con apposita simbologia le disposizioni di cui alla normativa RIR rispetto alle quali valgono prescrizioni di cui ai seguenti punti.
- 2.4. Sull'intero territorio comunale, al fine di evitare un'eccessiva frammentazione alla distribuzione delle aree/attività produttive, l'insediamento di nuove attività produttive (Attività "Seveso" o altre attività produttive) o la modifica di stabilimenti esistenti dovranno essere valutati in relazione agli elementi vulnerabili presenti sul territorio in modo tale da separare le aree produttive dagli insediamenti residenziali e commerciali presenti sul territorio. Ed in particolare:
- 2.4.1. Per quanto riguarda le aree ad altissima vulnerabilità ambientale, come individuate nell'elaborato 2R-REV "Mappa di sintesi del livello di vulnerabilità ambientale", non è consentito l'insediamento di nuove "Attività Seveso" e "Altre Attività Produttive" di cui alle lettere c) e d) del 1° comma, dell'art. 19 della Variante Seveso al PTCP.
- 2.4.2. Per quanto riguarda le altre aree, l'insediamento di nuove "Attività Seveso" o "Altre Attività Produttive" dovrà essere effettuato in conformità alle procedure di valutazione di compatibilità di cui agli artt. 9,10,14 e 15 della Variante "Seveso" al PTC come descritte all'art. 4.5 della Relazione Tecnica dell'Elaborato Tecnico di RIR (1R-REV Relazione Tecnica) e nei relativi allegati;
- 2.4.3. L'insediamento di nuovi elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B (scuole, ospedali, ecc., definiti ai sensi del DM 9 maggio 2001, Allegato 1, Tabella 1) è ammesso al di fuori dall'estensione delle aree di esclusione;
- 2.4.4. L'inserimento di nuove aree a destinazione produttiva dovrà essere valutato congiuntamente alla pianificazione delle infrastrutture di trasporto (strade, etc.), al fine di sollevare le aree più urbanizzate dal traffico pesante e garantire vie di accesso alternative e caratterizzate da elevato scorrimento, per i mezzi di soccorso e di emergenza;
- 2.4.5. Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" o "sottosoglia" non è ammesso nei casi in cui all'art. 15.2 della Variante "Seveso" al PTC:
- Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammessa nei casi di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 13.2
 - Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammessa nei casi di cui al punto 8 dell'art. 13.2
 - Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammessa nei casi di cui ai punti 11,12,13 dell'art. 13.2)
- 2.5. Ferma restando la procedura di valutazione della compatibilità territoriale e ambientale, non sarà ammessa la localizzazione di nuovi stabilimenti, definiti ai sensi dell'art. 2 delle NdA della Variante Seveso al PTCP della Provincia di Torino, qualora all'interno delle relative aree di esclusione siano presenti elementi territoriali vulnerabili appartenenti alle categorie A e B di cui alla Tabella 1 allegata al D.M. 9 maggio 2001
- 2.6. Non è inoltre ammesso l'insediamento, la modifica o la trasformazione, di "Altre Attività Produttive" definite ai sensi dell'art. 19 della Variante Seveso, qualora all'interno delle corrispondenti aree di esclusione da definirsi ai sensi della medesima Variante Seveso al PTCP

della Provincia di Torino, siano presenti elementi territoriali vulnerabili appartenenti alle categorie A e B di cui alla Tabella 1 allegata al D.M. 9 maggio 2001. .

- 2.7. Per le "Attività Seveso" e le "Altre Attività Produttive" di cui all'art. 19 della Variante Seveso al PTCP, il rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti dovrà essere dimostrato, mediante specifica relazione, a firma di tecnico abilitato, da allegarsi alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- 2.8. Per le rimanenti attività produttive è in ogni caso richiesta la dichiarazione attestante il non superamento delle soglie di cui all'art. 19 della Variante Seveso al PTCP.
- 2.9. Sull'intero territorio comunale l'insediamento di nuove "Attività Seveso" è subordinato alla verifica delle condizioni di compatibilità rispetto alle disposizioni e agli elementi ambientali definiti all'interno dell'"Elaborato Tecnico di RIR" e suoi allegati. La definizione delle corrispondenti aree di esclusione e di osservazione e le conseguenti limitazioni dovranno essere preventivamente concertate con gli Enti territoriali competenti e conseguentemente recepite da una variante al Piano Regolatore e dall'adeguamento dell'"Elaborato Tecnico di RIR".

3. Azioni di pianificazione e vincoli

A. Area di Osservazione

All'interno dell'Area di Osservazione si applicano i seguenti vincoli:

3.1. Vincoli gestionali:

- In caso di intervento edilizio dovranno essere verificate a cura del gestore dello stabilimento eventuali interferenze con il Piano di Emergenza Esterno conseguenti a modifiche o trasformazioni rispetto allo stato di fatto esistente al momento della sua approvazione.
- Dovrà essere verificata l'accessibilità per le nuove attività produttive, al fine di non sovraccaricare la viabilità esistente con mezzi pesanti, ma destinare al traffico pesante arterie dedicate che siano esterne ai nuclei più urbanizzati.

3.2. Vincoli progettuali:

- Eventuali nuovi interventi dovranno garantire una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni;
- La progettazione degli elementi territoriali che comportano un incremento dell'esposizione antropica al rischio (ad esempio nuove costruzioni o ampliamenti che comportino un significativo incremento dei soggetti esposti al rischio, inteso come incremento della presenza continuativa di persone estranee alla conduzione degli stabilimenti) è possibile esclusivamente a valle di una valutazione della compatibilità di tali elementi con i fattori di rischio esistente, effettuate secondo le modalità definite nell'"Elaborato Tecnico di RIR" e suoi allegati.
- Il rispetto dei vincoli di cui ai commi precedenti, compresa la valutazione di compatibilità, dovrà essere dimostrato, mediante specifica relazione, a firma di tecnico abilitato, da allegarsi alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

B. Area di Esclusione

All'interno dell'Area di Esclusione si applicano i seguenti vincoli:

3.3. Vincoli connessi con la destinazione d'uso:

- Non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento di carico antropico;
- Gli interventi dovranno prevedere azioni finalizzate a ridurre il livello di rischio e, ove possibile, tendere alla riduzione del carico antropico;
- Non sono ammesse nuove attività relative alle categorie territoriali A e B di cui alla Tabella 1 allegata al D.M. 9 maggio 2001.

3.4. Vincoli progettuali:

- Le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) dovranno essere localizzate in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.);
- Per le aree confinanti con l'Attività Seveso, gli interventi di nuova costruzione comportanti modifiche planimetriche sul lato confinate con l'"Attività Seveso" dovranno:
 - Prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza adeguata;
 - Minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività;
 - Prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso;
 - Prevedere l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m;
 - Predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
 - L'insediamento di nuove aree produttive di completamento o di nuovo impianto dovrà in ogni caso:
 - Garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
 - Garantire un'adeguata viabilità interna;
 - Dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).

3.5. Vincoli gestionali:

- Per le attività produttive, obbligo di predisposizione di un piano di emergenza interno, da testare periodicamente, conforme a quanto previsto nel Piano di Emergenza Esterno che sarà predisposto dalle autorità competenti per l'Azienda Seveso insediata.
- Il rispetto dei vincoli di cui ai commi precedenti, compresa la valutazione di compatibilità, dovrà essere dimostrato, mediante specifica relazione, a firma di tecnico abilitato, da allegarsi alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

C. Area di Danno

Nelle zone ricomprese nelle aree di danno, esternamente ai confini degli stabilimenti RIR, sono previsti i seguenti vincoli.

3.6. 11. Vincoli connessi con la destinazione d'uso:

- Non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento di carico antropico;
- Gli interventi dovranno prevedere azioni finalizzate a ridurre il livello di rischio e, ove possibile, tendere alla riduzione del carico antropico;
- Non sono ammesse nuove attività relative alle categorie territoriali A e B di cui alla Tabella 1 allegata al D.M. 9 maggio 2001.
- Sono ammesse esclusivamente le categorie di destinazioni e compatibili come previste dalla tabella Tab 3A del DM 9/5/2001.
- Non dovranno essere insediati nuovi stabilimenti/depositi Seveso o Sottosoglia Seveso.

3.7. Vincoli progettuali:

- Nelle aree di danno di nuove Aziende Seveso saranno ammesse le destinazioni d'uso compatibili, purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:
- Le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) dovranno essere localizzate in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.);
- Prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza adeguata;
- Minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività;
- Prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso;
- Prevedere l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m;
- Predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
- L'insediamento di nuove aree produttive di completamento o di nuovo impianto dovrà in ogni caso:
- Garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
- Garantire un'adeguata viabilità interna;
- Dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).

3.8. Vincoli gestionali:

- Nella predisposizione dei piani di evacuazione (Piano di Emergenza Esterno o Piano di Protezione Civile) delle attività insediate nelle aree di danno si dovrà tener conto delle ripercussioni degli scenari incidentali dell'Attività Seveso.
- Per le attività produttive, obbligo di predisposizione di un piano di emergenza interno, da testare periodicamente, conforme a quanto previsto nel Piano di Emergenza Esterno predisposto dalle autorità competenti per le Aziende Seveso.

- Il rispetto dei vincoli di cui ai commi precedenti, compresa la valutazione di compatibilità, dovrà essere dimostrato, mediante specifica relazione, a firma di tecnico abilitato, da allegarsi alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

4. Altri Vincoli connessi con il Rischio Industriale per l'insediamento di nuove attività e le loro modifiche

4.1. Al fine della pianificazione relativa alla localizzazione di nuove attività produttive classificabili come "Attività Seveso" o "Altre Attività" ai sensi degli artt. 2 e 19 delle NTA della Variante RIR al PTC, e alla modifica delle attività produttive esistenti tali da ricondurle alle classificazioni di cui sopra, l'Elaborato Tecnico di RIR individua specifiche aree normative (rif. elaborato tecnico di RIR – allegato 4R-V14) di esclusione o limitazione alla localizzazione di tali interventi secondo le seguenti categorie:

R300: Area in cui sono escluse le "Attività Seveso" di tipo tossico

All'interno dell'area è esclusa la localizzazione, l'insediamento o la modifica con aggravio del preesistente livello di rischio di:

- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante ex artt. 6 o 8 del D.Lgs.334/1999 e s.m.i. in cui è prevista la presenza di sostanze etichettate T, T+ in quantità che superano le soglie stabilite dalla Parte 1 dell'Allegato 1 al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. per l'applicazione dell'art. 6 del medesimo decreto o di sostanze classificate nelle categorie 1, 2, 10ii) di cui alla Parte 2 dell'Allegato 1 al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. che concorrono al superamento della rispettiva soglia ivi stabilita per l'applicazione dell'art. 6 del medesimo decreto (Stabilimento di tipo TOSSICO).

R200: Area in cui sono escluse le attività già escluse nella precedente categoria R300, area in cui sono escluse le "Attività Seveso" di tipo energetico e "Altre Attività Produttive" di tipo tossico

All'interno dell'area è esclusa la localizzazione, l'insediamento o la modifica con aggravio del preesistente livello di rischio delle attività escluse nell'area R300 e di:

- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante ex artt. 6 o 8 del D.Lgs.334/1999 e s.m.i. in cui è prevista la presenza di sostanze etichettate E, O, F, F+ in quantità che superano le soglie stabilite dalla Parte 1 dell'Allegato 1 al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. per l'applicazione dell'art. 6 del medesimo decreto o di sostanze classificate nelle categorie 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8, 10i) di cui alla Parte 2 dell'Allegato 1 al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. che concorrono al superamento della rispettiva soglia ivi stabilita per l'applicazione dell'art. 6 del medesimo decreto (Stabilimento di tipo ENERGETICO);
- "Altre Attività Produttive" di cui alla lettera a) del 1° comma, dell'art. 19 della Variante Seveso al PTCP (attività di tipo TOSSICO).

R100: Area in cui sono escluse le attività escluse nelle precedenti categorie R300 e R200 e "Altre Attività Produttive" di tipo energetico e con prodotti petroliferi

All'interno dell'area è esclusa la localizzazione, l'insediamento o la modifica con aggravio del preesistente livello di rischio delle attività escluse nelle aree R300 e R200 e di:

Altre Attività di cui alle lettere b) e c) del 1° comma, dell'art. 19 della Variante Seveso al PTCP attività di tipo ENERGETICO e che detengono prodotti petroliferi)

RAMB: Area in cui sono escluse le "Attività Seveso" e "Altre Attività Produttive" di tipo a ricaduta ambientale e con prodotti petroliferi

All'interno dell'area è esclusa la localizzazione, l'insediamento o la modifica con aggravio del preesistente livello di rischio di:

- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante ex artt. 6 o 8 del D.Lgs.334/1999 e s.m.i.;
- Altre Attività di cui alle lettere c) e d) del 1° comma, dell'art. 19 della Variante Seveso al PTCP (attività che detengono prodotti petroliferi e di tipo AMBIENTALE).

4.2. È soggetto ai vincoli riportati sugli elaborati allegati al documento tecnico di RIR, l'insediamento di attività che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'art. 6 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., delle sostanze e/o preparati definiti all'Allegato 1, Parti 1 e 2, del decreto medesimo, di seguito indicati:

- a) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23 (Tossico per inalazione), R26 (Molto tossico per inalazione) e R29 (A contatto con l'acqua libera gas tossici);
- b) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 6 e 7b e 8 della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della Parte 2.

4.3. Per l'insediamento delle nuove attività produttive, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi cui sopra, si applicano le disposizioni seguenti:

- a) il richiedente dichiara al Comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse. Nel merito, il Comune di Castellamonte si riserva di richiedere la necessaria documentazione giustificativa e dimostrativa;
- b) l'appartenenza ad una delle suddette categorie deve essere preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi.
- c) Per la dichiarazione delle condizioni di cui ai precedenti punti a) e b) devono essere utilizzati i moduli resi disponibili dal Comune di Castellamonte per lo specifico provvedimento
- d) l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'Allegato al D.M. 9 maggio 2001 entro le distanze di cui al comma 4.1:
 - "Attività Seveso": 300 metri per le attività di tipo tossico e 200 metri per le attività di tipo energetico;
 - "Altre Attività Produttive": 200 metri, per le attività di cui al comma 12 lettera a) di cui sopra, e 100 metri, per le attività di cui comma 12 lettere b) e c);
- e) qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto d) precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
- f) per l'insediamento ovvero la modifica o la trasformazione delle attività sopradescritte di cui al precedente comma 12, lettere c) e d), valgono inoltre le seguenti disposizioni:
 - non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale (rif. Elaborato tecnico di RIR – allegato 2R-V14);
 - nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti 11, 12 e 13 di cui all'articolo 13.2 delle Norme di Attuazione della Variante di adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 del PTCP della Provincia di Torino (rif. elaborato tecnico di RIR – allegato 2R-V14),

l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della Tabella 4 delle Linee Guida alla medesima Variante al PTCP della Provincia di Torino;

4.4. Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" o "sottosoglia" non è ammesso nei casi di cui all'art. 15.2 della Variante "Seveso" al PTC

Art. 14 - VINCOLI PER LA TUTELA DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Il PRGC individua e riconosce i seguenti ambiti comprendenti beni di valore storico artistico documentario e paesaggistico ambientale

1. Beni architettonici vincolati dal D.Lgs. 42/04 art. 9 e 10

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

1.2 Gli immobili di cui al punto precedente sono riconosciuti sulla cartografia di PRGC con apposita simbologia essi sono:

a) Vincolati con specifico provvedimento di tutela storico artistico.

- **Porta della Cinta**, Not. Min 11/4/1946 (proprietà privata)
- **Ex Stazione ferroviaria**, D.M. 24/12/1998, (proprietà statale)
- **Castello**, Not. Min. 11/04/1946, (proprietà privata)
- **Campanile dell'Antica Chiesa Parrocchiale**, Not. Min. 27/04/1910 (proprietà comunale)
- **Cascina di Campagna – Cascina dei Conti di Castellamonte**, ~~Not. Min. 11/04/1946~~, D.D.R. n. 90 del 03/04/2013 (proprietà privata)
- **Palazzo e Giardino annesso**, Via Conti di S. Martino 5 – Via Torrazza, D.M. 01/02/1977 (proprietà privata).
- **Casa Chiantaretto**, Vicolo Cognengo, Vicolo Cassano, D.M. 14/02/2000, (proprietà privata),
- **Fornace Pagliero**, Località Borgo Spineto, D.D.R. 28/09/2005, (proprietà privata)
- **Ex casa Parrocchiale**, Frazione Campo Canavese, Via Goglio 50, D.D.R. 09/10/2007 (proprietà privata)
- **Villa De Rossi Nigra Croce**, Via Conti di S. Martino, D.D.R. 12/11/2007, (proprietà privata)
- **Cascina**, Borgata Rantano, D.D.R. 31/03/2008, (proprietà privata)
- **Casa della Musica**, Piazza della Repubblica 35, D.D.R. 12/06/2009 (proprietà Ente non a fini di Lucro)
- **Ex Fabbrica Ceriana Masera**, Via Torino 64, 66, 68, DDR 31/01/2007, (proprietà privata)
- **Ex Caserma dei Carabinieri**, Vicolo Barcellona, D.D.R. n. 472 del 08/10/2013

b) Immobili catalogati nelle Schede Architettoniche Inventariali dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici:

- **Casa** Via Massimo d'Azeglio 193 (proprietà privata)
- **Chiesa cimiteriale di S. Pancrazio**, Via Caneva, (ente locale, Comune di Castellamonte)
- **Chiesa di S. Antonio**, Via S. Antonio, (ente ecclesiastico)
- **Chiesa di S. Bernardo**, Via S. Bernardo, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
- **Chiesa di S. Francesco**, Piazza Vittorio Veneto, (ente Locale Comune di Castellamonte)
- **Chiesa di S. Grato**, Via C. Balbo, (ente ecclesiastico)

- **Chiesa di S. Rocco**, Via Massimo d'Azeglio, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
 - **Chiesa Parrocchiale di San Pietro e Paolo**, Piazza della Parrocchia, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
 - **Edificio industriale**, via Torino 68, (proprietà privata)
 - **Edificio industriale**, Viale della Stazione, (proprietà privata)
 - **Palazzo**, Piazza della Repubblica (proprietà privata)
 - **Palazzo Botton**, Piazza Vittorio Veneto, (ente locale Comune di Castellamonte)
 - **Palazzo Comunale Antonelli**, Piazza G. Marconi 1, 8ente loale Comune di Castellamonte)
 - **Palazzo del Vecchio Ospedale**, Piazza G. Marconi 5, (ente locale unità sanitaria locale)
 - **Torre Campanaria**, Piazza G. Marconi, (ente locale Comune di Castellamonte)
 - Villa Rossi, Via del Castello 30, (proprietà privata)
 - **Cappella di S. Anna**, Fraz. Campo, Strada per Campo, (ente ecclesiastico)
 - **Cappella di S. Defendente**, Fraz. Campo, Strada per Campo (ente ecclesiastico)
 - **Chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo**, Fraz. Campo, Via Principale, (ente ecclesiastico Parrocchia di S. Lorenzo)
 - **Cappella della Madonna della Pace**, Fraz. Filia, Strada per Castellamonte
 - **Chiesa Parrocchiale**, Fraz. Filia, Strada Comunale di Filia, (ente ecclesiastico)
 - **Cappella di S. Antonio**, Fraz. Muriaglio, Strada Comunale da Muriaglio ad Issiglio, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
 - **Cappella di S. Croce**, Fraz. Muriaglio, Strada Comunale di S. Croce, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
 - **Chiesa Parrocchiale di S. Pietro e Paolo**, Fraz. Muriaglio, Piazza della Chiesa, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
 - **Chiesa Parrocchiale di S. Pietro**, Fraz. Preparetto, Strada di Castellamonte, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
 - **Chiesa Parrocchiale di S. Martino**, Fraz. S. Giovanni Canavese, Via Centrale, (ente ecclesiastico Parrocchia di S. Martino)
 - **Chiesa Parrocchiale di S. Maria**, Fraz. Di Spineto, (ente ecclesiastico Parrocchia di S. Maria)
 - **Villa Pagliero**, Fraz. Di Spineto, Strada per Cuorgnè (proprietà privata)
- c) Immobili di proprietà pubblica o di enti in conformità a quanto predisposto dal comma 16 art. 4 D.L. dello sviluppo 07/2011 e dal comma 5 Art. 10, D.Lgs. 42/04 e comma 5 art. 5 D.Lgs 85/2010

- Tutti gli immobili di proprietà di Enti o Pubblici la cui data di costruzione decorre da più di 70 anni.

1.3 Sugli immobili di cui sopra, ad eccezione di quelli di cui al comma successivo, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio delle autorizzazioni e delle Autorità ministeriali e/o regionali preposte alla tutela del Patrimonio Architettonico e Ambientale.

1.4 Per gli immobili di proprietà pubblica sono concessi tutti gli interventi purchè subordinati al rilascio delle autorizzazioni e delle Autorità ministeriali e/o regionali preposte alla tutela del Patrimonio Architettonico e Ambientale.

2. Edifici di valore documentario o ambientale art.24 L.R. 3/2013 e s.m.i.

- 2.1** Il PRGC riconosce ai sensi dell'Art. 24 1° comma punto 2) della L.R.3/2013 e s.m.i. i seguenti edifici di pregio, con le relative aree di pertinenza, di interesse storico artistico ambientale e documentario:
- Torre Malakof
 - Edificio Fabbrica Pagliero
 - Casa Goglio - Fraz. Campo
 - Casa ad Archi – Fraz Campo
 - Casa Bozelli / Parrocchiale Fraz. Campo
 - Molino di Campo
 - Molini di Muriaglio
- 2.2** Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRGC con apposita simbologia
- 2.3** Sugli immobili di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro

3. Fascia di rispetto di tutti i corsi d'acqua

- 3.1** E' una striscia di terreno, della profondità di 15 metri, esterna al limite dell'alveo demaniale, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione, ai sensi dell'art. 96 del R.D. 24/7/1904, n° 523, ex R.D. 11/12/33 n 1775 salvo le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP.
- 3.2** Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 29 L.R. 3/2013 e s.m.i., e sulla base del reticolo idrografico individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino. Qualora non cartograficamente definita, deve comunque non essere inferiore a ml 10 (misurata dal ciglio superiore della sponda) e da ml 5 per i corsi d'acqua artificiali. Sono fatte salve maggiori ampiezze riportate dagli elaborati di Piano.
- 3.3** Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) Sono consentite le utilizzazioni, 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.
 - b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle normative di settore.
 - c) Le recinzioni, quando non siano costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi al suolo senza cordolature continue in muratura o cls, sono realizzabili subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP.
 - d) Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme di area e con eventuali ulteriori vincoli, specie di carattere idraulico-geologico, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di sul non superiori al 20% di quella preesistente, con una sul minima di 25 mq e massima di 50 mq, tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua e nell'ambito della sagoma teorica dell'edificio.

- e) Sono ammessi Piani Particolareggiati, purchè vengano esaminati tutti gli aspetti connessi all'orografia, sia sotto il profilo di impatto ambientale che sotto quello idraulico ed idrogeologico.

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

- 4.1 Sono terreni montani, luoghi boscati e ambiti ricompresi nei bacini fluviali sottoposti a particolare tutela con divieto di apportare modificazioni o d'introdurre forme di utilizzazione che possano far perdere stabilità ai terreni, depauperare il patrimonio boschivo o turbare il regime delle acque.
- 4.2 Gli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico sono individuati in cartografia di PRGC in modo puntuale, con riferimento alla perimetrazione.
- 4.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 4.1 precedente;
 - b) Il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato alle disposizioni della L.R. 45/89.

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

~~5.1 Sono gli ambiti comprendenti i torrente Piova, il Rio Comunale Valgrand, Torrente Malosina, il Rio Deria, il Rio Carina ed il Torrente Oroo e le relative sponde e piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, nei quali sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.~~

- 5.1 Sono gli ambiti costituiti dai corpi idrici elencati nel PPR, *Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Il parte*, e dalle relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. In essi sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.
- 5.2 Gli ambiti di cui al punto precedente sono individuati in cartografia di PRGC a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione dei corsi d'acqua, senza che la loro diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRGC, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.
- 5.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto ~~9.1~~ 3 precedente;
 - ~~b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11, 12, 13, 13 bis della L.R. 20/89.~~
 - b) Il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica ai sensi della Parte III del d.lgs. 42/2004 (art. 146) e del DPR 31/2017, secondo quanto disciplinato dalla l.r. 32/2008, finalizzata a verificare la compatibilità

del progetto con il contesto paesaggistico, ferme restando le escursioni dell'art. 142, comma 2, dello stesso d.lgs. 42/2004.

- c) Devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 14 del PPR "Sistema idrografico", comma 11, lettere a. e b. richiamate nel seguito.

All'interno delle zone fluviali 'interne' (coincidono con le aree di cui all'art. 14, comma 2, della NdA del Ppr stesso), ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

6. Aree Boscate ex D.Lgs. 42/04 art. 142 comma 1°, lett. g)

6.1 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti ~~dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001~~ dall'art. 3 del d.lgs. 34/2018 – Testo unico in materia di foreste e filiere forestali, n. 227; come da L.R. n. 4 del 10 febbraio 2009 e dal D.Lgs. 18/05/2001 n. 227 art. 2 commi 1, 3 e 6. In particolare si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno i cui al comma 5 della legge di cui sopra, (ivi comprese, le formazioni forestali di origine artificiale realizzate su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro ambientali promosse nell'ambito delle politiche di sviluppo rurale dell'Unione europea una volta scaduti i relativi vincoli, i terrazzamenti, i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, oggetto di recupero a fini produttivi). Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. E' fatta salva la definizione bosco a sughera di cui alla legge 18 luglio 1956, n. 759. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco (non identificabili come pascoli, prati o pascoli arborati o come tartufaie coltivate.).

6.2 Nelle aree boscate le autorizzazioni e le normative selvicolturali si differenziano a seconda del tipo prevalente di rinnovazione:

- Bosco d'alto fusto (rinnovazione prevalente da seme)
- Bosco ceduo (rinnovazione agamica dalle ceppaie-polloni).

6.3 Per tutte le zone a bosco, di qualsiasi soggetto, privato o pubblico, valgono, per i tagli boschivi, le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (P.M.P.F.), La modalità autorizzativa dei tagli è normata per gli aspetti forestali dalla legge regionale 57/79 per gli aspetti paesaggistico-ambientale dalla L.R. 20/89 . L'apertura e il riattamento di strade e piste forestali devono essere sempre autorizzato dall'Autorità Comunale, con i pareri vincolanti del CFS e della Regione, ai sensi delle leggi sopra menzionate.

6.4 L'individuazione cartografica dei territori di cui al punto precedente è desunta dall'indagine del suolo e dalla sovrapposizione cartografica desunta dal PTC2 in atto allegata al PRGC e può risentire di approssimazioni interpretative, pertanto l'effettiva sussistenza del bosco, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs 227/2001 e all'art. 3 della L.R. 4/09 deve essere di volta in volta verificata in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo ricadenti nelle aree boscate ricadenti nel P.R.G.C. o entro la distanza di 20 ml dalle stesse. Le discrepanze rispetto alla cartografia di PRGC costituisce automatico accertamento di vincolo e non costituisce variante o modifica di rilevanza urbanistica.

6.5 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari:

a) Gli interventi e edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree normative, alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela al primo comma

~~b) Il rilascio dei titoli abitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art.146 del D. Lgs n 42/04, secondo quanto disciplinato dalla L.R. 32/2008.~~

b) Il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 della Parte II del d.lgs. 42/2004 ovvero dall'art. 3 del DPR 31/2017, secondo quanto disciplinato dalla l.r. 32/2008.

6.6 Come prescritto dall'art. 16 del Ppr, comma 12, nei territori coperti da foreste e da boschi di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g del d.lgs. 42/2004, gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

7. Aree agricole si salvaguardia ambientale (interesse paesistico ambientale) ex art. 24 L.R. 3/2013 e s.m.i. 3° comma

7.1 Sono aree agricole di elevato valore paesistico ed ambientale, sono campite e riconoscibili nella cartografia di P.R.G.C.

7.2 Sono destinate all'attività agricola, e non sono edificabili ai sensi dell'art. 13 7° comma, lettera a) L.R. 3/2013 e s.m.i.

7.3 Ai fini urbanistici ed edilizi resta valido il principio di trasferimento delle loro possibilità edificatorie

8. Aree a rischio Archeologico

~~8.1 L'area a rischio archeologica è riconosciuta sulla cartografia di PRGC:~~

~~— Nella frazione S. Giovanni, ove sono stati ritrovati ed ove è possibile rinvenire beni archeologici attinenti la paleontologia, la preistoria e le civiltà primitive;~~

~~— A tutta la Perimetrazione, riconosciuta ai sensi dell'art. 24 della L.R. 13/2013 del Centro Storico, in particolare in corrispondenza della Piazza Martiri della Libertà e di Via Educ, per il ripetuto rinvenimento di reperti~~

- ~~— Nell'area di Via Ghione, (identificata in cartografia con apposita Buffer zone), per il rinvenimento di reperti~~
- ~~— Nell'area denominata Cascina di Campagna – Cascina dei Conti di Castellamonte, (identificata in cartografia con apposita Buffer zone), in Frazione Sant'Antonio~~
- ~~— Nella Cascina Rantano, negli ambiti costruiti ed in prossimità dei luoghi.~~

~~8.2 I beni archeologici sono protetti in virtù del D. Lgs 42/2004 art. 10 comma 4 lettera a)~~

- 8.1 Le aree a rischio archeologico sono riconosciute sulla cartografia di PRGC e nelle presenti norme:
- Nella frazione San Giovanni, dove sono stati ritrovati ed ove è possibile rinvenire beni archeologici attinenti la paleontologia, la preistoria e le civiltà primitive, includendo l'intera area perimetrata come campo da golf;
 - A tutta la delimitazione, riconosciuta ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i, del centro storico, come individuato in cartografia;
 - Nell'area di Via Ghione;
 - Nell'area denominata cascina di Campagna – Cascina dei Conti di Castellamonte;
 - Nella Cascina Rantano, nell'ambito individuato in cartografia come nucleo rurale.
- 8.2 Nell'ambito comprendente la Palude di San Giovanni sono tutelati l'ambiente e il paesaggio e non sono pertanto possibili attività edificatorie in una fascia di rispetto di 200 metri dal bacino lacustre.
- 8.3 In tali zone ogni intervento che comporti manomissioni del ~~settefondo~~ sottosuolo è soggetto alla presentazione degli elaborati di progetto alla competente Soprintendenza per l'emissione del parere di competenza vincolante (non sono vietate le trasformazioni e le nuove antropizzazioni).
- ~~8.4 Ogni modifica dei suoli, qual'ora vi sia la compresenza del Vincolo di cui al comma 9 e 10, andrà posto in essere mediante il rispetto delle procedure di cui al comma 10.3, oltre che sotto la tutela delle Soprintendenze competenti.~~

~~9. Zone umide o lacustri D.Lgs 42/04 art 142 c. 1 let. i)~~

- ~~9.1 È l'ambito comprendente la palude di S. Giovanni nel quale ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 134 sono tutelati l'ambiente ed il paesaggio.~~
- ~~9.2 Non sono possibili attività edificatorie, in una fascia di rispetto di ml 200 dal bacino lacustre~~
- ~~9.3 Ogni modifica dei suoli, vista la compresenza del Vincolo di cui al comma 8 e 10, andrà posto in essere mediante il rispetto delle procedure di cui al comma 10.3, oltre che sotto la tutela delle Soprintendenze competenti.~~

~~10. Sic ZPT~~

- ~~10.1 Sono porzioni del territorio che costituiscono un'entità ecologica di rilevante interesse per la conservazione della natura, indipendentemente dal fatto che tali aree siano protette dalla legislazione vigente. Nello specifico sono: **IT 11100013 Monti Pelati e Torre Cives e IT1110047 Searmagno – Torre Canavese morena destra d'Ivrea (Isola amministrativa San Giovanni)**~~
- ~~10.2 Il PRGC individua cartograficamente i Sito di Importanza Comunitaria e zone di protezione speciale.~~
- ~~10.3 Ogni modificazione dello stato naturale dei luoghi è soggetta al rispetto del criterio e delle indicazioni specifiche contenute nelle **“Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte” in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/2009. “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità”** e in attuazione delle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, del Decreto del Presidente della Repubblica 357/1997 e s.m.i. e del Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare del 17/10/2007 e s.m.i. Testo coordinato (D.G.R. n. 54 7409 del 7/4/2014 modificata con D.G.R. n. 22 368 del 29/9/2014, D.G.R. n. 17 2814 e del 18/01/2016 e~~

~~D.G.R. n. 24-2976 del 29/2/2016). E della DGR 17-2814 del 18/01/2016 che adegua alcuni disposti delle Misure di Conservazione di cui alla legge sopra citata. (si sottolinea che la DGR 17-2814 del 18/01/2016, recepisce anche i contenuti dell'art. 39 della L.R. 22/12/2015, al fine di allineare le previsioni di legge in campo venatorio).~~

~~È previsto l'obbligo di sottoporre a procedura di Valutazione d'incidenza, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.R. 19/2009, fatti salvi i casi di esclusione stabiliti dalle suddette Misure di Conservazione, i progetti degli interventi, e le attività suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC.~~

~~Per effetto di quanto stabilito dalla DGR n. 36-13220 del 8/02/2014, la gestione dei siti della Rete Natura 2000 (Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale) coincidente con aree protette provinciali è stata delegata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 della L.R. 19/09 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità", alla Provincia di Torino.~~

~~Ai sensi dell'art. 43 comma 3 della L.R. 19/09, il servizio Aree protette e Vigilanza volontaria è altresì delegato all'esercizio delle funzioni inerenti alle nuove procedure di Valutazione di Incidenza relative ad interventi e progetti non soggetti alla fase di verifica e di valutazione della procedura di VIA, fermo restando quanto stabilito dall'art. 43, comma 14 della L.R. 19/09.~~

10. ZSC

10.1 Sono porzioni del territorio che costituiscono un'entità ecologica di rilevante interesse per la conservazione della natura, indipendentemente dal fatto che tali aree siano protette dalla legislazione vigente. Nello specifico sono le ZSC: IT11100013 Monti Pelati e Torre Cives e IT1110047 Scarmagno – Torre Canavese morena destra d'Ivrea – (Isola amministrativa San Giovanni).

10.2 Il PRGC individua cartograficamente le Zone speciali di conservazione (precedentemente denominati *Sito di Importanza Comunitaria e zone di protezione speciale*).

10.3 Ogni modificazione dello stato naturale dei luoghi è soggetta al rispetto del criterio e delle indicazioni specifiche contenute nelle **"Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte" in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/2009. "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità"** e in attuazione delle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, del Decreto del Presidente della Repubblica 357/1997 e s.m.i. e del Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare del 17/10/2007 e s.m.i. Testo coordinato (D.G.R. n. 54-7409 del 7/4/2014 modificata con D.G.R. n. 22-368 del 29/9/2014, D.G.R. n. 17-2814 e del 18/01/2016, e D.G.R. n. 24-2976 del 29/2/2016) e nelle Misure Sito Specifiche, approvate rispettivamente con DGR n. 26-2013 del 7/3/2016 e DGR n. 29-3572 del 4/7/2016 (si sottolinea che la DGR 17-2814 del 18/01/2016, recepisce anche i contenuti dell'art. 39 della L.R. n. 26 del 22/12/2015, al fine di allineare le previsioni di legge in campo venatorio).

È previsto l'obbligo di sottoporre a procedura di Valutazione d'incidenza, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.R. 19/2009, fatti salvi i casi di esclusione stabiliti dalle suddette Misure di Conservazione, i progetti degli interventi, e le attività suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dalle ZSC.

Per effetto di quanto stabilito dalla DGR n. 36-13220 del 8/02/2010, la gestione della ZSC IT 1110013 Monti Pelati e Torre Cives è stata delegata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 della L.R. 19/09 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità", alla Città Metropolitana di Torino.

Ai sensi dell'art. 43 comma 3 della L.R. 19/09, il servizio Aree protette e Vigilanza volontaria della Città metropolitana è altresì delegato all'esercizio delle funzioni inerenti alle nuove procedure di

Valutazione di Incidenza relative ad interventi e progetti non soggetti alla fase di verifica o di valutazione della procedura di VIA, fermo restando quanto stabilito dall'art. 43, comma 14 della L.R. 19/09.

Per la ZSC IT1110047 Scarmagno – Torre Canavese morena destra d'Ivrea le medesime competenze sono svolte dalla Regione Piemontese Settore Biodiversità e aree naturali.

11. Punti panoramici

- 11.1 Il PRGC identifica sulla cartografia di piano i punti di vista panoramici paesistici, ai sensi dell'art. 136 lettera d) del D. Lgs 42/2004, in analogia al "belvede" del PTC della Provincia di Torino, quali luoghi panoramici di pregio, ai quali, ai sensi della L.R. 56, art. 13 comma 7 punto a), è vietata ogni edificazione, che limiti il cono ottico, per un'area composta da un settore circolare di raggio pari a ml 100 ed angolo pari a 180°.
- 11.2 Inoltre tutti gli interventi di edificazione e di modifica dei suoli, anche se non strettamente rientranti nella fascia di rispetto di cui al comma precedente, realizzati in prossimità di tali luoghi, dovranno tendere a non impoverire la percezione paesistica dei coni ottici dai punti paesistici originati.
- 11.3 I punti panoramici sono individuati in cartografia.

12. Aree di Tutela

- 12.1 Il PRGC identifica, ai sensi della L.R. 3/2013 e s.m.i. art. 24 comma 1 punto 3 e art. 13 comma 7 lettera a, sulla cartografia di piano, un'area di tutela di elevato valore paesistico ed ambientale, sono campite e riconoscibili nella cartografia di P.R.G.C.

13. Aree tutelate di "relazione visiva tra insediamento e contesto"

- 13.1 In analogia ~~al PPR Art. 32~~ all'art. 31 "Relazioni visive tra insediamento e contesto" del PPR, il PRGC tutela il **Canale di Caluso** e gli ambiti circostanti ai sensi della parte II del del D. Lgs 42/2004. Il PRGC identifica come di specifico interesse paesaggistico-culturale i luoghi, valorizzandone la connettività eco sistemica e degli aspetti legati alla sicurezza idraulica e idrogeologica.
- 13.2 Ogni intervento edilizio o di semplice modifica dei suoli dovrà relazionarsi alla morfologia dei luoghi, sottolineando gli aspetti di interazione tra, le nuove antropizzazioni ed il sistema territoriale del canale alla scala locale, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali, agli aspetti geomorfologici del sito, e genericamente a tutti gli elementi considerevoli del contesto con specificità a quelli storicamente rilevanti. Particolare attenzione dovrà essere posta ai materiali, delle tecniche costruttive, delle tipologie edilizie ed gli altri caratteri tipizzanti che connotano gli ambiti circostanti il canale.

14. Aree di specifico interesse geomorfologico e naturalistico: "Castelletti dei Boschi"

- 14.1 E' individuata sulla cartografia di PRGC la presenza di: "Colonne di Erosione: Castelletti dei Boschi" "identificata dal PPR come geosito ai sensi dell'art. 17 comma 7, che per la sua peculiare e connotazione geomorfologica e naturalistica presenta un particolare interesse paesaggistico. Si sottolinea che il sito è posto, in condizioni di equilibrio labile, sotto il profilo geomorfologico, in quanto a Nord di una frana attiva cartografata. Devono essere salvaguardati i caratteri specifici e di leggibilità del sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi.

Sono pertanto da evitare alterazioni dei luoghi, quali scavi, prelievi di materiali argillosi, opere che modifichino il naturale deflusso dell'acqua, ecc.; potranno essere poste in essere, qual ora le condizioni lo richiedano anche restrizioni della fruizione.

Tutte le azioni sopra descritte avranno il fine di non alterare la percezione paesaggistica e di promuovere la valorizzazione museale e/o didattica.

15. Disposizioni immediatamente prevalenti del Piano Paesaggistico regionale

Relativamente al territorio comunale, si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del Ppr contenute nelle Norme di Attuazione dell'art. 14 "Sistema idrografico" (comma 11), all'art. 16 "Territori coperti da foreste e da boschi" (commi 11, 12 e 13) e dall'art. 18 "Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità" (commi 7 e 8).

Art. 15 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE

1. La cartografia di PRG riporta la perimetrazione delle **classi geologiche** come individuate nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in conformità ai criteri della circolare n. 7/LAP/96.

2. **Tutti gli interventi** edificatori e di trasformazione del suolo, strutturali e infrastrutturali, devono essere conformi alle indicazioni di carattere prescrittivo e alle cautele di natura tecnica contenute nella Relazione geologica allegata al PRG. con particolare riferimento alla classificazione della carta di sintesi e alle disposizioni normative riportate nella legenda della medesima. **In tutti i punti in cui è indicato, il D.M. 14/01/2008 deve considerarsi sostituito con riferimento al D.M. 17/01/2018. Su tutti gli elaborati, per Classe III s.l. si intende Classe III indifferenziata ai sensi della Circ. 7/LAP del 1996.**

3. La carta di sintesi in scala 1:10.000 costituisce il documento cartografico finale che definisce l'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale.

Il territorio comunale di Castellamonte è stato suddiviso in "classi di idoneità urbanistica" tenendo conto della probabilità di accadimento di un dato dissesto idrogeologico, o la combinazione di più fenomeni, potenzialmente distruttivi e di determinata intensità e considerando gli aspetti geologici, geomorfologici litotecnici e geoidrologici.

Ai fini della suddivisione in classi di idoneità urbanistica del territorio sono state recepite le risultanze del Piano di Stralcio delle Fasce Fluviali, considerate le aree di dissesto e la normativa del PAI.

Sono state definite tre classi principali d'idoneità urbanistica in accordo con quanto indicato dalla normativa vigente (C. P. G. R. 8/05/96 n° 7/LAP e successive N.T.E.).

3.1 **Classe I:** All'interno di questa classe sono comprese le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Non sono state inserite aree di classe I.

3.2 **Classe II:** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, ne' condizionarne la propensione all'edificabilità.

All'interno di questa classe sono comprese le porzioni di territorio nelle quali esistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (la lama d'acqua superficiale prevista non è superiore a 40 cm circa), scarsa conoscenza della stratigrafia dei terreni di fondazioni e della posizione della falda superficiale, che possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici dettati al D.M. 14/01/2008 e/o interventi di sistemazione idrogeologica realizzati, a livello di progetto esecutivo, nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

La classe II è stata differenziata a seconda della loro posizione geomorfologica in tre zone.

- IIa versante montano
- IIb fondovalle alluvionale
- IIc torbiere e aree limitrofe

3.2.1 **IIa, versante montano**

Comprende le aree ricadenti nel versante montano in cui la pendenza è il fattore penalizzante. Tali aree sono caratterizzate da pendenze inferiori a circa 20°.

Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni ampliamenti/sopraelevazioni (esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e devono essere effettuati, quando necessario, prevedendo adeguate strutture di sostegno (es. muri in c.a., terre armate ecc.) e predisponendo idonei sistemi di drenaggio delle acque superficiali e/o profonde in modo da limitare fenomeni di saturazione della coltre detritico-colluviale. Il comportamento meccanico del terreno di fondazione, sollecitato dalle opere di fondazione, deve essere indagato mediante metodi diretti e/o indiretti e per la definizione dell'ampiezza del volume di terreno sollecitato si deve fare riferimento alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana (1977).

3.2.2 **IIb fondovalle alluvionale**

Comprende le aree ricadenti nel fondovalle alluvionale in cui il fattore penalizzante deriva dalla possibilità di allagamenti (la lama d'acqua è inferiore a 40 cm), dalla scarsa conoscenza della stratigrafia dei terreni e della posizione della falda superficiale. Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008. Il comportamento meccanico del terreno di fondazione, sollecitato dalle opere di fondazione, deve essere indagato mediante metodi diretti e/o indiretti e per la definizione dell'ampiezza del volume di terreno sollecitato si deve fare riferimento alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana (1977).

La classe comprende anche le aree ricadenti su settori di conoidi stabilizzati in cui il fattore penalizzante è la potenziale presenza di una lama d'acqua (potente pochi centimetri), che data la pendenza (compresa tra 3° e 7°), potrebbe essere localmente a media energia e depositare materiale fine. Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008. Il comportamento meccanico del terreno di fondazione, sollecitato dalle opere di fondazione, deve essere indagato mediante metodi diretti e/o indiretti e per la definizione dell'ampiezza del volume di terreno sollecitato si deve fare riferimento alle "Raccomandazioni sulla

programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana (1977).

~~3.2.3 Torbiere ed aree limitrofe~~ **3.2.3 Ilc Torbiere ed aree limitrofe**

Comprende le aree ricadenti in torbiere per le quali il fattore penalizzante è legato alle scarse caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, alla presenza di acqua ed ai possibili cedimenti differenziali.

Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008. Il comportamento meccanico del terreno di fondazione, sollecitato dalle opere di fondazione, deve essere indagato mediante metodi diretti e/o indiretti e per la definizione dell'ampiezza del volume di terreno sollecitato si deve fare riferimento alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" dell'Associazione Geotecnica Italiana (1977).

3.3 Classe III

In questa classe ricadono le porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica (es. dinamica di versante e fluviale) e gli elementi di rischio dipendenti dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate.

In accordo con le N.T.E. della C.P.G.R. 7/LAP la classe III è stata suddivisa in:

a) **Classe IIIa aree inedificate** corrispondenti a

- fascia A
- fascia B
- aree in fascia C retrostanti la fascia B di progetto
- versante montano dissesti attivi: aree in frana (attive e quiescenti); aree interessate da caduta massi; versanti ed aree soggette a fenomeni valanghivi, aree a franosità potenziale (individuate secondo criteri di acclività)

b) **classe IIIb aree edificate**

- **classe IIIb.2:** a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuovi edificazioni, ampliamenti o completamenti
- **classe IIIb.3:** a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile un modesto incremento del carico antropico.
- **classe IIIb.4:** anche a seguito della realizzazione delle opere non sarà possibile la realizzazione di nuovi edificazioni, ampliamenti o completamenti (difesa dell'esistente)

c) **classe III s.l.:** comprende estesi settori del versante montano non edificati o con la presenza di isolati edifici spesso non ubicati nelle basi cartografiche disponibili (CTR e CTP).

3.3.1 Classe IIIa

Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

Nell'interno di queste aree si esclude la possibilità di realizzare qualsiasi intervento.

Sono state definite tre zone in relazione al particolare elemento geomorfologico/litotecnico penalizzante.

In aree a vincolo idrogeologico dovrà essere rispettata la normativa della L.R. 45/1989, L.R. 4/09 e L.R. 30/09.

Nelle zone soggette a pericolosità geomorfologica elevata individuate dallo strumento urbanistico, possono essere modificate o realizzate opere, non previste dal PRGC vigente, dichiarate di pubblica utilità e non altrimenti localizzabili sotto il profilo tecnico. Per tali opere non sarà più necessario richiedere un apposito parere agli uffici regionali, ma ci si riferirà all'iter autorizzativo dell'intervento (LR 45/89, D.lgs. 387/2003, LR 40/98,) ~~e in ultima analisi ad una apposita variante urbanistica ex art. 17bis LR 3/2013 e.s.m.i.~~ e nel caso in cui la tipologia di opere di interesse pubblico non sia individuata nel PRGC, essa dovrà essere valutata nell'ambito di un procedimento di variante urbanistica ex LR 56/77 e s.m.i.

Nella classe IIIa è possibile applicare il punto 6.2 (edifici agricoli) così come riportato nelle NTE alla CPGR 7/LAP, 1996.

Fascia A

Porzioni di territorio inedificate derivanti dalla sovrapposizione della fascia A e delle aree a pericolosità molto elevata "H" come definite dal PGRA che presentano caratteri idrologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti in quanto caratterizzate da elevata probabilità di allagamento.

Nell'interno di queste aree, il rischio legato alla dinamica fluviale del t. Orco esclude la possibilità di realizzare qualsiasi intervento edificatorio. A seguito di opportune indagini geologico-tecniche ed idrauliche possono essere eseguite opere di sistemazione di riassetto territoriale, prese idrauliche, attraversamenti di piste agro-silvo-pastorali, centrali mini-idro, zone verdi ecc.. Sono applicate le norme relative alla fascia A (art. 29 NTA PAI).

Fascia B

Porzioni di territorio inedificate derivanti dalla sovrapposizione della fascia B e delle aree a pericolosità molto elevata "M" come definite dal PGRA che presentano caratteri idrologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti in quanto caratterizzate da elevata probabilità di allagamento.

Nell'interno di queste aree, il rischio legato alla dinamica fluviale del t. Orco esclude la possibilità di realizzare qualsiasi intervento edificatorio. A seguito di opportune indagini geologico-tecniche ed idrauliche possono essere eseguite opere di sistemazione di riassetto territoriale, prese idrauliche, attraversamenti di piste agro-silvo-pastorali, centrali mini-idro, zone verdi ecc.. Sono applicate le norme relative alla fascia B (art. 30 NTA PAI).

Nei territori ricadenti nella fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite (stralcio Art. 39 comma 4, PAI):

- a) Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) Interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Eventuali fabbricati annessi al campo volo potranno essere ammessi a condizione che siano coerenti con le Norme di Attuazione del PAI per la fascia B, ovvero non costituiscano ostacolo al deflusso della piena né interferiscano con la capacità di invaso.

Fascia C retrostante la fascia B di progetto

Porzioni di territorio inedificate (presso le località c.na Marchetti, Botta, Rantano) retrostanti alla fascia B di progetto derivanti dalla sovrapposizione della fascia B e delle aree a pericolosità molto elevata "M" come definite dal PGRA.

Nell'interno di queste aree, il rischio legato alla dinamica fluviale del t. Orco esclude la possibilità di realizzare qualsiasi intervento edificatorio.

È possibile eseguire le opere di sistemazione pianificate dal PAI e relativa all'argine B di progetto. È anche possibile realizzare altre opere di riassetto territoriale, opere idrauliche, piste agro-silvo-pastorali, centrali mini-idro, zone verdi ecc.. Sono applicate le norme relative alla fascia B (art. 29 NTA PAI).

Versante

- Questa sottoclasse include le aree inedificate localizzate nel versante montano e caratterizzate da:
- Elevata acclività (> 30° circa) in cui il substrato è ricoperto da un limitato spessore di coltre detritico-colluviale e in cui si possono prevedere fenomeni franosi per saturazione e fluidificazione dei depositi sciolti superficiali (frane superficiali, colamenti, soil slip, soliflussi);
- Versanti ed aree soggetti a fenomeni valanghivi;
- Aree in frana;

Nell'interno di queste aree il rischio legato alla dinamica di versante esclude la possibilità di realizzare qualsiasi intervento edificatorio. A seguito di opportune indagini geologico-tecniche ed idrauliche possono essere eseguite opere di sistemazione (paravalanghe, opere di sistemazione e di riassetto territoriale, piste forestali, ecc.) o privato (piste agro-silvo-pastorali, modesti allargamenti stradali, parcheggi, sentieri, rifiuterie, stalle con le relative pertinenze, centrali mini-idro ecc....) previa verifica di compatibilità degli interventi stessi con l'equilibrio idrogeologico.

Edifici sparsi ricadenti nella classe IIIa

In considerazione della scala alla quale sono sviluppate le indagini di piano regolatore, sugli eventuali edifici isolati che sono compresi ~~nelle classi IIIa1, IIIa2, IIIa3 e IIIa4 (esclusa la sottoclasse IIIa5)~~ nella classe IIIa, corrispondente a quanto rappresentato nella Tav. 7 - Carta di sintesi di idoneità urbanistica ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, e qualora fattibile dal punto di vista tecnico, è possibile realizzare interventi di manutenzione straordinaria,

restauro e risanamento conservativo senza aumento di superfici, volumi e numero delle unità immobiliari sia residenziali che produttive, artigianali, ecc., previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

La fattibilità tecnica deve essere verificata sulla base di uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagine geologica e litotecnica secondo il D.M. 14/01/2008.

In tutti i casi si dovrà porre attenzione alla stabilità del complesso pendio/manufatto, all'individuazione dei parametri litotecnici essenziali per le verifiche di stabilità (coesione, angolo di attrito interno e peso di volume), ricavati da opportune analisi geotecniche/geomeccaniche, e alla corretta regimazione delle acque superficiali (verifiche idrauliche).

Per le attività agricole e rispettive residenze rurali, in caso di studio di compatibilità geomorfologica, idrogeologica ed idraulica comprensivo di indagine geologica e litotecnica secondo il D.M. 14/01/2008, positivo, è possibile eseguire nuovi interventi, ampliamenti e di ristrutturazioni edilizie, comportanti anche aumento di superficie o volume rispettando eventuali prescrizioni e vincoli previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa (punto 6.2 NTE alla CPGR 7/LAP/2000).

3.3.2 Classe IIIb

Le zone che rientrano nella classe IIIb, secondo quanto riportato nella circolare esplicativa 7/LAP del 6 maggio 1996 e successive N.T.E., sono state suddivise in 3 classi in base alle opere di sistemazione presenti o prevedibili e la vulnerabilità (Tabella 1).

Classi	Vincoli
Classe IIIb.2	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (IIIb s.s.)
Classe IIIb.3	A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile un modesto incremento del carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
Classe IIIb.4	Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento antropico

Tabella 1: suddivisioni della classe IIIb e relativi vincoli.

Nelle zone soggette a pericolosità geomorfologica elevata individuate dallo strumento urbanistico, possono essere modificate o realizzate opere, non previste dal PRGC vigente, dichiarate di pubblica utilità e non altrimenti localizzabili sotto il profilo tecnico. Per tali opere non sarà più necessario richiedere un apposito parere agli uffici regionali, ma ci si riferirà all'iter autorizzativo dell'intervento (LR 45/89, D.lgs. 387/2003, LR 40/98,) o in ultima analisi ad una apposita variante urbanistica [ex art. 17bis LR 3/2013 s.m.i.](#)

Fase transitoria e fase definitiva

Gli interventi edilizi ammessi per le rispettive classi, che costituiscono incrementi del carico antropico descritti al comma 5 e 6, saranno possibili solo dopo la realizzazione di opere di sistemazione idraulica e di versante e se il rischio residuo risulti compatibile con le destinazioni d'uso previste. Pertanto le norme si riferiscono ad una fase transitoria, vale a dire al periodo compreso tra l'entrata in vigore delle presenti norme e l'esecuzione e collaudo amministrativo delle opere di sistemazione, e

ad una fase definitiva, successiva alla realizzazione delle opere ed al relativo collaudo amministrativo. Nella fase definitiva possono essere attuate le previsioni di piano.

Sia nella fase transitoria, sia nella fase definitiva, tutte le aree ricadenti nelle classi IIIb2, IIIb3 e IIIb4 dovranno essere inserite nel Piano di Emergenza Comunale (interventi non strutturali).

Applicabilità delle norme previste in "fase definitiva" per le singole classi geologiche

L'applicazione delle norme dell'uso del suolo della fase definitiva nelle aree ricadenti nelle classi IIIb, avviene a seguito di una deliberazione che prenda atto della dichiarazione, effettuata da tecnico abilitato, che attesti l'avvenuta riduzione del livello di rischio che deve essere comunque compatibile con gli interventi urbanistici previsti nell'area.

Applicabilità delle norme previste in "fase definitiva" per le singole classi geologiche

L'applicazione delle norme dell'uso del suolo della fase definitiva nelle aree ricadenti nelle classi IIIb, avviene a seguito di una deliberazione che prenda atto della dichiarazione, effettuata da tecnico abilitato, che attesti l'avvenuta riduzione del livello di rischio che deve essere comunque compatibile con gli interventi urbanistici previsti nell'area.

3.3.3 Classe IIIb.2

Comprende:

Le aree edificate poste lungo i rii minori con problemi idraulici così come individuato dalla relazione idraulica dell'Ing. Oria (Torrente Malesina e Rio San Pietro) e mediante rilievo geomorfologico (tutti i corsi d'acqua).

Le aree in IIIb2 poste sul versante collinare corrispondono ad aree edificate in gran parte sature il cui fattore penalizzante è la franosità potenziale e/o la vicinanza ad alvei attivi. Non è stato elaborato un cronoprogramma in quanto l'assetto geologico, geomorfologico ed idraulico è molto complesso e variabile da zona a zona. Gli interventi di riduzione del rischio dovranno essere determinati nell'ambito di ogni singola pratica edilizia attraverso una relazione geologica e/o idraulica di dettaglio. Nella fase transitoria sono applicate le norme derivate dall'art. 9 comma 5 del PAI (aree, Fq, Eb, Em), fatto salvo quanto previsto dall'Art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, e dalla CPGR 7/LAP.

Edifici esistenti - fase transitoria

Nella fase transitoria sono applicate le norme derivate dall'art. 9 comma 5 del PAI (aree Fq, Eb, Em) e degli articoli 29 e 30, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, e dalla CPGR 7/LAP. Sono esclusivamente consentiti:

1. Gli interventi che non costituiscono incrementi del carico antropico descritti al comma 5 e 6
2. Gli interventi devono essere accompagnati opportune indagini di dettaglio (geologiche e/o idrauliche);
3. Interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti;
4. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume. **Il restauro e il risanamento conservativo sono ammessi ma senza cambio di destinazione d'uso;**
5. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
6. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli

ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

7. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
8. i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
9. Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
10. Le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni naturali/antropici;
11. La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
12. L'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
13. L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'Art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'Art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Classe IIIb.2 - Piana di fondovalle - Fase definitiva

Nuovi interventi edificatori sono possibili solo nel caso in cui siano stati effettuati interventi strutturali di riduzione della pericolosità, e della successiva valutazione del rischio residuo (interventi a fase definitiva e la relativa applicabilità delle norme previste in fase definitiva per le singole classi geologiche). Nella fase definitiva sono ammessi gli interventi di cui al comma 5 e 6 (criteri per la determinazione dell'aumento del carico antropico)

Per gli interventi di cui al comma 5 e 6 occorre presentare relazione geologica e/o idraulica.

Per le aree in classe IIIb2 presenti sul versante montano, la tipologia degli interventi strutturali di riduzione della pericolosità (sia strutturali sia non-strutturali) deve essere definita da studi geologici e/o idraulici di dettaglio a carico del Proponente volti a definire la fattibilità dell'intervento.

3.3.4 Classe III b3

Corrisponde alle aree edificate poste lungo il Torrente Malesina e lungo i Rii Berolatti, San Pietro, Gregorio e Scarola, **nonché gli edifici ubicati in località C. Pollino esterni alla fascia B del Torrente Orco e gli edifici in località Canton Querio compresi in un settore in frana attiva.**

Ogni intervento di nuova edificazione e di ampliamento deve essere preceduto da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008.

Sia nella fase transitoria sia in quella definitiva non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati.

Fase transitoria

Sono consentiti:

1. Gli interventi che non costituiscono incremento di carico antropico.
2. Gli interventi per la determinazione dell'aumento di carico antropico (ripresi dalla DGR 64-7417 del 07-04-2014) devono essere accompagnati opportune indagini geologiche di dettaglio;
3. Interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti;
4. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (solo per i fabbricati ricadenti in conoide alluvionale);
5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. **Il restauro e il risanamento conservativo sono ammessi ma senza cambio di destinazione d'uso;**
6. Le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso;
7. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
8. Gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;

Fase definitiva

Nuovi interventi edificatori sono possibili solo nel caso in cui siano stati effettuati interventi strutturali di riduzione della pericolosità, e della successiva valutazione del rischio residuo. Nella fase definitiva sono ammessi gli interventi che costituiscono un modesto aumento del carico antropico.

La tipologia degli interventi di riduzione della pericolosità (sia strutturali sia non-strutturali) deve essere definita a cura del Proponente attraverso la realizzazione di studi geologici di dettaglio volti alla determinazione della fattibilità del progetto.

3.3.5 Classe III b4

~~Corrisponde alle aree edificate poste all'interno delle fasce A e B del PAI, in adiacenza a rii e in adiacenza o ricomprese in aree in frane.~~ Corrisponde alle aree edificate poste all'interno delle fasce A e B del PAI, quali ad esempio Case Chiria, C.na Pollino, C.na dell'Isola o C.na Cassone.

Anche a seguito di interventi di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente non è possibile l'aumento del carico antropico

Edifici esistenti

Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile l'incremento del carico antropico.

Sono consentiti:

1. Gli interventi che costituiscono incrementi del carico antropico descritti al comma 5 e 6
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
3. Manutenzione ordinaria;
4. Manutenzione straordinaria;

5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge. **Il restauro e il risanamento conservativo sono ammessi ma senza cambio di destinazione d'uso;**
6. Le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
7. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
8. gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

Ad esclusione della manutenzione straordinaria; i suddetti interventi, l'esecuzione rifacimento di recinzioni e muri di contenimento potranno essere concessi solo a seguito di presentazione di uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagine geologica e litotecnica secondo il D.M. 14/01/2008 e/o idraulica mirata a definire localmente le condizioni di pericolosità e di prescrivere gli accorgimenti alla loro mitigazione. Nel caso delle recinzioni sia accertato che il manufatto non comporti eventuale significativo ostacolo al deflusso delle acque.

Nuove Edificazioni

È esclusa la realizzazione di nuove unità abitative

3.3.6 Classe III s.l.

La classe III s.l. comprende estesi settori del versante montano non edificati o con la presenza di isolati edifici spesso non ubicati nelle basi cartografiche disponibili (CTR) in cui il Piano Regolatore non prevede nuovi insediamenti...caratterizzate da acclività medio-elevata (>25° circa) in cui il substrato è ricoperto dalla coltre detritico-colluviale e in cui si possono prevedere limitati fenomeni franosi per saturazione e fluidificazione dei depositi sciolti superficiali (frane superficiali, colamenti, soil-slip, soliflussi, ecc.).

Ad esclusione delle aree a dissesto attivo nelle quali si applica il corrispondente disposto normativo derivante dall'art. 9 delle NTA del PAI, con opportune indagini di dettaglio volte alla definizione della pericolosità geologica e geomorfologica e dopo l'esecuzione degli eventuali interventi di sistemazione sono possibili:

1. Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume; sono ammessi cambiamenti d'uso che non aumentino il carico antropico
2. Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
3. Le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
4. le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
5. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque

garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

6. gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie, volume e carico antropico;
7. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
8. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

L'attuazione degli interventi urbanistici ammessi è subordinata all'esecuzione di studi geologici e/o idraulici, ai sensi del D.M. 14/01/2008 comprensivi di indagini geologiche e geotecniche, e geomorfologico di dettaglio, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

In tutti i casi si dovrà porre particolare attenzione alla stabilità del complesso pendio/manufatto, all'individuazione dei parametri litotecnici essenziali per le verifiche di stabilità (coesione, angolo di attrito interno e peso di volume), ricavati da opportune analisi geotecniche/geomeccaniche, e alla corretta regolazione delle acque superficiali.

La classe III s.l. è da intendersi come una zona complessivamente in Classe IIIa con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II. Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di varianti future dello strumento urbanistico, in classe III s.l. valgono tutte le limitazioni previste per la classe IIIa.

3.4 Cronoprogramma degli interventi di mitigazione

Il presente articolo contiene integralmente le indicazioni e le prescrizioni di cui al Capitolo 10 dell'elaborato Relazione geologica, così come corretto a seguito delle osservazioni e prescrizioni ex officio comprese nella Delibera di Giunta Regionale di approvazione del PRGC.

4. Altre disposizioni

4.1 Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose"

Nei territori pericolosi ricadenti nelle classi terze non devono essere consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio. Nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente

previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle classi III, IIIa, IIIb l.s. solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio. **Nelle classi IIIb di cambio di destinazione d'uso è ammesso sulla base delle indicazioni definite dalla D.G.R. n. 64-7417 del 7/4/2014, Allegato A, parte II, paragrafo 7 'Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico'.**

4.2 Revisione delle classi in futuri piani o varianti, con particolare riferimento alla Classe III

Come indicato al punto 6.1 della NTE/2000 alla CPGR 7/LAP 1996, ampie porzioni di territorio, in particolare nel caso di estesi bacini di alta montagna, ove la pericolosità è generalmente diffusa, possono venire classificati dalla carta di sintesi in Classe III. Le porzioni di territorio così classificate nell'ambito degli studi a supporto dello strumento urbanistico potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni del Piano e varianti strutturali. A fronte delle opportune indagini di dettaglio, eventualmente anche di carattere geognostico, da espletare nel rispetto delle normative vigenti, sarà eventualmente possibile individuare una diversa idoneità all'utilizzazione con la perimetrazione di ambiti in **classi di minore pericolosità (classi I e II) classe IIIb ed eventuali aree in classe II.**

Non si ritiene facilmente giustificabile che analoghe variazioni possano interessare aree classificate in Classe IIIb, anche a seguito di supplementi d'indagine, in quanto l'attribuzione di un'area alla Classe IIIb deriva già da una approfondita e dettagliata analisi. L'accadimento di eventi naturali (frane, alluvioni, ecc.), l'acquisizione di nuove informazioni o conoscenze possono, ovviamente, comportare la riduzione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica precedentemente individuata in un'area. Si sottolinea infine che il risultato di eventuali monitoraggi non potrà giustificare la declassazione di aree pericolose a classi di minor rischio: i soli risultati negativi derivanti dal monitoraggio (assenza di movimento) non consentiranno la riclassificazione di aree in senso meno cautelativo.

4.3 Campeggi

Si esclude la realizzazione di campeggi in aree classificate nelle Classi III.

4.4 Cave e miniere

Per quanto riguarda le cave e miniere (apertura, coltivazione, recupero ecc.) e in genere l'attività estrattiva si dovrà fare riferimento alla L.R. 22 novembre 1978 n. 69 e ss.mm.. In generale, per quanto riguarda la costruzione di capannoni, ricovero attrezzi e altri edifici volti alla coltivazione, oltre che alla citata legge, si può far riferimento al D.M. 14/01/2008 ~~11 marzo 1988~~ e alla normativa della classe III s.l.

4.5 Recinzioni

In generale, per quanto riguarda la realizzazione di recinzioni (cinte, muri ecc.) si dovranno considerare i seguenti aspetti:

- 1) Nelle aree ricadenti in classe II le recinzioni, specie i muri perimetrali, non devono alterare la fruibilità urbanistica delle aree circostanti.
- 2) Oltre al punto precedente, nelle classi III, le recinzioni non devono costituire un significativo ostacolo al libero deflusso delle acque.

4.6 Bealere

Si dovranno prevedere delle fasce di inedificabilità, maggiori od uguali a 2 m dalle sponde, onde consentirne la periodica manutenzione. In ogni caso le fasce di rispetto delle bealere devono adeguarsi all'Art. 14 comma 7 del PAI "...al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili sono estese, rispetto all'art. 140, lett. e) del Regolamento di cui al Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368, fino a 5 metri..."

Tali fasce non sono riportate, per motivi di scala, nella carta di sintesi.

4.7 Obbligatorietà della Relazione Geologica

Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da uno studio geologico-tecnico, eventualmente supportato da indagini geognostiche, da studi geomorfologici, idrogeologici ed idraulici che garantiscano la compatibilità delle opere previste con il quadro del dissesto presente (al momento dello studio); i precedenti studi devono essere estesi ad un intorno significativo condizionato dalle caratteristiche topomorfiche dell'intorno del sito. In mancanza di dati attendibili, i terreni dei siti d'intervento dovranno essere caratterizzati mediante opportune indagini geognostiche e caratterizzate dal punto di vista geologico e geotecnico nel rispetto delle norme e delle indicazioni riportate nel D.M. 14/01/2008 ~~11/2/88~~ e ss.mm. Lo studio idraulico deve essere eseguito per le abitazioni ricadenti nelle fasce di cui al seguente punto.

4.8 Distanze dai corsi d'acqua

Le distanze dai corsi d'acqua (naturali e artificiali) dovranno essere misurate dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno del rilevato spondale o dal ciglio superiore dell'orlo di scarpata naturale. Per i tratti intubati/tombati dette fasce dovranno essere misurate dal perimetro più esterno del manufatto interrato.

~~L'ampiezza della fascia di inedificabilità lungo i corsi d'acqua è individuata dalla classe IIIa5~~ **L'ampiezza della fascia di inedificabilità lungo i corsi d'acqua è individuata dalla classe IIIa se ineditata e IIIb3 se edificata**, di cui alle cartografie di sintesi, che, in ogni caso, non possono essere inferiori a 10 metri per i corsi d'acqua demaniali o iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche (Art. 96f del R.D. n. 523/1904) e 5 metri per i corsi d'acqua artificiali (art. 14 comma 7 delle NdA del PAI).

Negli altri casi, ovvero rii, balere e canali compresi nelle altre classi di sintesi l'ampiezza della fascia di inedificabilità assoluta non può essere inferiore a:

- 10 metri per i corsi d'acqua demaniali o iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche (Art. 96f del R.D. n. 523/1904).
- 5 metri per i corsi d'acqua artificiali (art. 14 comma 7 delle NdA del PAI), ossia alle bealere irrigue e per i canali artificiali.
- 15 metri per tutti gli altri corsi d'acqua. Lungo tali rii minori/modesti impluvi è stato valutato non necessario un approfondimento geomorfologico e idraulico
- **20 metri lungo il rio Gregorio e il rio Scarola**
- **15 metri lungo il Rio San Pietro**

Si precisa che le fasce si applicano a tutti i rii, torrenti, fiumi e alle balere/canali indicate nella carta di sintesi in quanto gli interventi definiti dal cronoprogramma non sono stati completati. Dopo il loro completamento, ai sensi dell'art. 29 della LR 3/2013 e s.m.i., ~~le sopraindicate fasce non si applicano nel centro abitato.~~

Si sottolinea che la fascia di m. 10 dal ciglio superiore di sponda per i corsi d'acqua demaniali, così come disposto dal R.D.523/1904, è da ritenersi inedificabile;

5. Criteri Indicativi per la determinazione dell'aumento del carico Antropico

Ai fini della Valutazione dell'Incremento di carico antropico relativamente al riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente nelle aree a pericolosità geologica classificate IIIb2, IIIb3 e IIIb4, secondo la circolare PGR 7/LAP/96, si fa riferimento alle indicazioni che seguono al successivo punto.

Relativamente al concetto di carico antropico si ribadisce quanto segue.

Classi circolare 7/LAP/96	Descrizione dei tipi di intervento ammessi ai sensi della Circolare 7/LAP/96
IIIb2	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
IIIb3	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (vedi punto 7.3 Circolare PGR 7/LAP/96). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
IIIb4	Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

6. Incrementi edilizi ammessi per classi di sintesi

Al fine di valutare le possibilità di aumento del carico antropico nelle aree soggette a pericolosità come sopra classificate, sono dettagliati i seguenti criteri applicativi su tutti gli edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di adozione del Piano Regolatore, declinati in assenza o a seguito della realizzazione di opere di messa in sicurezza secondo quanto previsto dalla tabella seguente.

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

Non costituisce aumento di carico antropico:

- 1) Utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
- 2) Realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano di campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle precauzioni della norme di attuazione del PAI;
- 3) Realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale" intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
- 4) Sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree sondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;

Costituisce modesto aumento di carico antropico:

- 1) Il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso.
- 2) Il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diversi di quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazione d'uso solo a seguito di approfondimenti di cui al punto 6 lettera a) e c) della Parte I del presente Allegato;

- 3) Il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito di relazione geologica che verifichi la non pericolosità (di cui alla norma), purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
- 4) Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20%, per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
- 5) Gli incrementi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- 6) Gli interventi annessi all'art. 3 della L.R. L 20/09.

Costituiscono incremento di carico antropico:

Ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 3/2013 e s.m.i., maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;

- 1) Qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante di PRGC in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla lettera b);
- 2) Ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b);
- 3) Gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. 20/2009.

Vengono schematizzati di seguito gli interventi massimi consentiti, relativi alle destinazioni d'uso residenziale, in assenza degli approfondimenti sul patrimonio edilizio esistente, suddivisi secondo le classi di pericolosità.

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

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 8 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 8 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mq, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mq		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 8 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

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

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

• = Intervento ammesso

7. Ulteriori norme generali

- 1) Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatti dai professionisti estensori, degli studi geologici ed idraulici;
- 2) Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici sia privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;

- 3) Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, anche nelle zone di testata tramite riporti vari;
- 4) Dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;
- 5) Nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione;
- 6) Qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- 7) Nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo della stessa;
- 8) Le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;
- 9) Non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura ai di sotto della quota di massima escursione della falda;
- 10) Il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni d'inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni alle aree adiacenti;
- 11) Con riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i depositi di cui all'art. 18, comma 7 della N.t.A. del PAI. stesso;
- 12) Si ricordano le prescrizioni del D.M. 14/01/2008 "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", evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica";
- 13) In base alla Circolare 8/Pet "Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio della Fasce Fluviali" dell'8 luglio 1999 (BUR n° 28 del 14 luglio 1999) gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel "Piano di Protezione Civile" redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, ex lege 225/1992.
- 14) Osservazioni idrogeologiche finali. Si evidenzia che tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle sottoclassi IIIb dovranno comunque 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. Completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate (punto 7.10 della N.T.E alla Circ. PGR 7/LAP). Tali interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione. Per gli ambiti inseriti in IIIb dovrà inoltre essere predisposto un Piano Comunale di Protezione Civile, così come richiamato nella DGR 31-3749 del 6 agosto 2001.

8. Zone a vincolo Idrogeologico

La cartografia di PRG riporta la perimetrazione del Vincolo Idrogeologico. Tutte le aree che ricadono nell'ambito perimetrato sono sottoposte al vincolo, ed ai disposti da esso derivante, ai sensi della L.R. del 09/08/1989 n. 45.

Art. 16 - INTERVENTI EDILIZI

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

2. Manutenzione ordinaria

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

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

2.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.
- c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti; tinteggiature; riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

3. Manutenzione straordinaria

3.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e

tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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

3.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

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

4. Restauro conservativo

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

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

4.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
- b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie.
- d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.
- e) Possono essere chiusi i loggiati, anche su edifici recanti l'intervento di restauro conservativo, purché con vetrate a specchiatura unica o di grandi dimensioni, dotate di profili minimi in materiali congrui con la tradizione posti sul filo interno dei maschi murari.

5. Risanamento conservativo

5.1 Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi

tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.

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

5.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

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

6. Ristrutturazione edilizia

6.1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione:

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

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) L'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;

- b) Le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- c) La conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
- d) L'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione; il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;

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

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) La possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG;
- ⇒ la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50, a giudizio della CIE potranno essere consentite sopraelevazioni leggermente superiori al fine di allineare due tetti continui, e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, Tale intervento, non si configura come ampliamento, può essere applicato anche al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi in applicazione della L.R. 21/98. L'intervento può essere effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati, confini e strade, pur nel rispetto del codice civile del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA.
- d) La sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

7. Ampliamento igienico-funzionale

- 7.1 Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne e ammodernarne le caratteristiche prestazionali e, talora, per adeguarlo a specifici standard normativi.
- 7.2 L'ampliamento igienico-funzionale è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.
- 7.3 E' subordinato alle seguenti prescrizioni:
 - a) E' un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", a partire dalla data di adozione del presente PRG, perciò non ne possono beneficiare gli immobili che, dopo tale data, hanno già effettuato ampliamenti.
 - b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del

presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data.

- c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG.
- d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

8. Integrazione pertinenziale

- 8.1 Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 17 NdA.
- 8.2 L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 17 e dalle Norme Specifiche di Area ed è soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzande, sommate a quelle eventualmente già realizzate, non eccedano il 20% della Sul, e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.
- 8.3 Se consentita dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", fino alla concorrenza del limite quantitativo consentito per ciascun tipo di struttura accessoria.

9. Demolizione senza ricostruzione

- 9.1 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.
- 9.2 La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.
- 9.3 Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

10. Demolizione con ricostruzione vincolata

- 10.1 Sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area.
- 10.2 La demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 10.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
 - a) Sugli edifici compresi nelle zone CS e CM privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di una perizia asseverata redatta da un professionista abilitato, venga documentata la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
 - b) Sugli edifici esterni alle zone CS e CM privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lett. a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

c) Nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.

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

11. Sostituzione edilizia

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

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

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

a) Nel centro storico CS esclusivamente in ambito di Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;

b) In tutte le altre zone su edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

12. Ampliamento con incremento di carico insediativo

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

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

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

13. Cambio di destinazione d'uso

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

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

a) Il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;

- b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;
- c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti i 700 mc non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dall'art. 20 delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;
- d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a 700 mc è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;
- e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.

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

14. Recupero abitativo dei sottotetti

14.1 Sono tali gli interventi definiti e normati dalla L.R. 21/98 e dalla Circ. PGR 25.1.99 n. 1/PET, con i quali è possibile recuperare alla destinazione residenziale i sottotetti già regolarmente esistenti al 12.8.98

14.2 Il recupero abitativo dei sottotetti è attuabile in tutti gli edifici, ove ricorrano le condizioni previste dalla L.R. 21/98 e, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo.

14.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari:

14.4 I requisiti di altezza interna possono essere conseguiti anche con sopraelevazioni del tetto solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione di tipo "B", ove questa sia consentita, nel rispetto delle densità stabilite per le singole zone e fatti salvi gli interventi di adeguamento igienico funzionale.

14.5 Per il conseguimento dei corretti rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di abbaini, purché gli stessi siano di dimensioni contenute e non possano in alcun modo configurarsi come ampliamenti del sottotetto; quando gli abbaini creino nuove vedute, sono tenuti a rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile.

15. Recupero abitativo di rustici e accessori

15.1 Sono tali gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, nel centro storico, per ciascun edificio.

15.2 Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1".

15.3 Il recupero abitativo di rustici e accessori, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere

compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo, ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

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

16. Nuova costruzione

- 16.1 Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.
- 16.2 La nuova costruzione è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art. 4 delle Nda; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

17. Ristrutturazione urbanistica

- 17.1 Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.
- 17.2 La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

18. Nuovo impianto urbanistico

- 18.1 Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.
- 18.2 Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

Art. 17 - STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI

1. Si definiscono strutture edilizie pertinenziali i **fabbricati accessori** annessi e non, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti nei commi seguenti. Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.
2. Le strutture edilizie pertinenziali non possono essere utilizzate per **destinazioni d'uso** diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione, inoltre, quelle realizzate in deroga ai parametri edificatori, ai sensi delle norme specifiche di area, sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocate.
3. Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32); in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:
 - a) In **aree residenziali e agricole** è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a. e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale.
 - b) In **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.
 - c) Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.
4. **Fabbricati interrati.**
 - 4.1 Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.
 - 4.2 I fabbricati interrati, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, nei limiti quantitativi stabiliti per ogni area, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali e idrogeologici, e delle seguenti distanze:
 - a) Da fabbricati di altra proprietà (entro e fuori terra), m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - b) Da confini m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - c) Da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13 per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione.
 - d) Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.

5. Bassi fabbricati.

- 5.1 Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) Altezza alla linea di gronda più bassa.
 - Non superiore a m 3,00,
 - b) Altezza massima al punto più alto del tetto
 - Per tetti a due o più falde non superiore a m 3.50
 - Per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4.00
- 5.2 I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale
- 5.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le seguenti distanze:
- a) Rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di m 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;
 - b) dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni per i bassi fabbricati di altezza fino a 2.50 m, mentre per quelli di altezza superiore devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati.
 - c) dai confini di proprietà private è stabilita una distanza di m 5.00, con le seguenti ulteriori disposizioni:
 - per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del vicino,
 - per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del vicino,
 - l'edificazione non sul confine e fino a m 5.00 è soggetta ad assenso del confinante

6. Tettoie a servizio di edifici residenziali

- 6.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) Altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
 - Non superiore a m 3,00
 - b) Altezza massima al punto più alto del tetto
 - Per tetti a due o più falde non superiore a m 3.50
 - Per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4.00
- 6.2 Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia realizzata la distanza minima di 10 m da strade e confini) e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 16.
- 6.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma precedente.

7. Tettoie a servizio di attività produttive

- 7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 4,50 misurata dalla quota del terreno naturale alla linea di gronda più bassa.
- 7.2 Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, possono avere una superficie massima di 250 mq, sono realizzabili in deroga ad Rc, a condizione che la loro superficie coperta non sia superiore al 20% dell'area libera pertinenziale.
- 7.3 La loro costruzione, ove concessa dalle norme specifiche di area, deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

8. Serre

- 8.1 Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a metri 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, anche se infisse al suolo, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi, dotate di relativi impianti tecnologici.
- 8.2 Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.
- 8.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5°.

9. Strutture e manufatti per l'arredo dei giardini ad uso privato

- 9.1 Sono tali, a titolo esemplificativo, i pergolati, e tutti i manufatti comunemente impiegati nell'arredo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste attrezzature, tutte attuabili con denuncia di inizio attività, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

Art. 18 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI

1. Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.
2. Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'**impatto sul paesaggio**, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.
3. L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

Art. 19 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

1. La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo **nulla osta dell'Amministrazione Provinciale** per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.
2. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 3/2013 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad **accessi veicolari diretti** sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio agricolo esterne al perimetro dei centri abitati: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

Art. 20 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI

1. L'apertura di **nuovi impianti** per la distribuzione del carburante e la eventuale rilocalizzazione di quelli esistenti devono avvenire nel rispetto della normativa di cui alla L.R. 31/05/2004, D.G.R. 20/12/2004 N. 57 -14407. In relazione a tale norma è vietata la localizzazione di nuovi impianti nelle aree di antica formazione CS e CM.
2. le attività integrative commerciali e/o di pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande) e accessori previste dall'art. 14 della D.G.R. N. 57 -14407 sono ammesse nella misura massima di $U_f = 0,10 \text{ mq/mq}$, con un massimo concesso di mq 100, fatte salve prescrizioni riportate nella scheda di area normativa.

Art. 21 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA ED ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio **nonché alle prescrizioni derivanti dalla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012.**
2. Per la regolamentazione dell'attività edilizia, per gli aspetti igienici, estetici e funzionali si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento Igienico Edilizio.
3. Per rendere attuativo quanto previsto all'art. 10 dei criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande **si dettano le seguenti condizioni:**
 - 3.1 Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione" degli esercizi di somministrazione nel rispetto dei successivi commi, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni, e ai fini del rilascio dei permessi a costruire e deve essere dimostrato nei casi di DIA di cui all'art. 12 c. 1 e 2 della l.r. 38/06 e di DIA in materia edilizia. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, **aggiuntiva e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2 della l.r. n. 56/1977 smi**, e dell'art. 25, c. 1 e 2 della DCR n.563-13414/~~99 smi~~ **del 29 ottobre 1999 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012**, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente

popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato cond.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

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

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

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1 - L1
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 3/2013 e s.m.i.
25<S<50	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 - A2 - A3 - L1
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 3/2013 e s.m.i.
35<S<50	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

3.4 Per gli esercizi di somministrazione, in coerenza con i disposti della DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010, ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1 e L1 il fabbisogno dei posti parcheggio è monetizzabile contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

3.5 Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25 c. 4 della DCR n. 563- 13414/99 smi.

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

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

3.7 Per la monetizzazione del fabbisogno aggiuntivo di posti auto per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, il costo a posto auto è così determinato:

- Addensamento A1 valore di riferimento x 0,80,
- L1: valore di riferimento x 0,60;
- L1 in autoriconoscimento: valore di riferimento x 0,80

3.8 Il costo parametrico di costruzione è determinato con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

Art. 22 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI

1. La ricostruzione di edifici crollati per cause accidentali può essere concessa ai sensi dell'art. 69 del REC, solo in ambiti classificati dalla carta di sintesi in classe I, II e IIIb **ove non sussistano situazioni di rischio idrogeologico**.
2. In area agricola, ove non sia documentata l'altezza originaria del fabbricato crollato, ma sia presente la traccia dell'impianto edilizio originario, può essere riedificato un solo piano fuori terra sulla base planimetrica riscontrabile in loco.

Art. 23 - EDIFICI A DESTINAZIONE D'USO IMPROPRIA

1. Su tutti gli edifici adibiti a destinazioni d'uso non compatibili con quelle previste dalle norme specifiche di area sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B con possibilità di ampliamento igienico funzionale fino al 20% di Sul, sono comunque consentiti 50 mq di Sul, a condizione che le destinazioni siano esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. e che non comportino incompatibilità igienico ambientali con il contesto. Sono fatte salve maggiori o minori possibilità d'intervento eventualmente previste dalle Norme specifiche di area.

Art. 23 bis. - SVILUPPO SOSTENIBILE

1. **PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'EDIFICIO** Nelle nuove costruzioni e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora interessino anche gli impianti di riscaldamento/raffrescamento e di produzione di acqua calda sanitaria è obbligatorio il rispetto della presente norma. Negli edifici pubblici e privati con qualsiasi destinazioni d'uso, con la sola esclusione degli edifici non dotati di impianto di riscaldamento e/o ubicati in contesti non serviti dalla rete di distribuzione del gas metano, o teleriscaldamento ovvero in condizioni di impossibilità tecnica adeguatamente documentata all'installazione di collettori termici o altri sistemi, **non è consentito l'utilizzo di riscaldatori elettrici** per la preparazione dell'acqua calda sanitaria. Negli edifici con più di 4 unità abitative o superiori a 1300 mc è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Per tutte le categorie di edifici (come definite all'art.3 del D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993) nel caso di edifici di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici esistenti (come classificati all'art.3 del D. Lgs n.192 del 19/08/2005), e nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, si fa riferimento alle indicazioni e al rispetto dei valori previsti dall'art.4 comma 5, 6, 7, 8 del DPR n.59 del 02/04/ 2009. In tutti gli edifici, le reti di distribuzione dell'acqua calda sanitaria interne alle abitazioni dovranno prevedere un allaccio per gli elettrodomestici che utilizzano nel loro ciclo acqua riscaldata. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione è consentita l'installazione di terminali per l'erogazione dell'energia frigorifera con potenza elettrica installata non superiore a 15 W/mq di SUL.

2. FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI Negli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in grado di soddisfare:

- La copertura di almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda per usi igienico-sanitari
- Il fabbisogno di energia elettrica con potenza nominale installata non inferiore a:
 - a. 1 KWp per ciascuna unità immobiliare;
 - b. 5 KWp per ciascun fabbricato con estensione superficiale di almeno 100 mq nel caso di edifici a destinazione industriale, commerciale e di servizio. Per tali finalità dovranno essere realizzate superfici captanti, nelle coperture e nelle facciate degli edifici e/o nelle pertinenze delle unità immobiliari, con soluzioni organicamente inserite nell'estetica dell'edificio e del complesso, ovvero in strutture appositamente realizzate, secondo quanto previsto dal progetto edilizio ed integrate secondo la migliore esposizione solare.

Al fine di ridurre le emissioni di gas climalteranti, negli edifici di nuova costruzione e nei casi di intervento sul patrimonio esistente, compresi all'interno di SUE adottati successivamente alla data di entrata in vigore del presente PRGC, potrà essere prevista l'installazione di sistemi per la produzione di energia termica per acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili. Le fonti rinnovabili di energia da considerare sono quelle classificate ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a del D. Lgs 387/2003.

3. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche è obbligatorio predisporre sistemi di risparmio negli usi quotidiani di acqua potabile mediante riduzione del flusso. Tale riduzione del flusso si ottiene attraverso l'installazione di:

- Casette di scarico d'acqua del WC con portate differenziate (per tutte le destinazioni d'uso e con la sola esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria);
- Dispositivi di miscelazione aria e acqua (per tutte le destinazioni d'uso);
- Rubinetteria monocomando (per tutte le destinazioni d'uso);
- Rubinetteria a sensore / con comando a pedale / a tempo (nei locali pubblici o ad uso pubblico);
- Rubinetteria a sensore / con comando a pedale / a tempo (negli impianti sportivi);

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica anche nel caso di solo rifacimento dell'impianto idricosanitario.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

Riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, il recupero e il riutilizzo a scopi non potabili delle acque meteoriche (acque raccolte dalle superfici di copertura dell'edificio). Le prescrizioni di cui sopra si considerano rispettate se vengono predisposti sistemi di captazione delle acque raccolte dalle coperture degli edifici e relative pertinenze, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno ed all'esterno dell'organismo edilizio. Il sistema deve garantire un recupero pari ad almeno il 50% delle acque meteoriche nelle nuove costruzioni. Il dimensionamento dell'accumulo dovrà essere fatto considerando le precipitazioni su base mensile e verificando che il volume recuperato soddisfi la percentuale indicata su media annuale. I volumi recuperati mensilmente se eccedenti il fabbisogno mensile per uso irriguo, considerando anche i giorni di pioggia, potranno essere utilizzati per altri usi compatibili. Sono da considerarsi compatibili gli scopi di seguito elencati.

Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- Annaffiatura delle aree verdi pubbliche e condominiali,

- Lavaggio delle aree pavimentate;
- Autolavaggi (anche intesi come attività economica);
- Usi tecnologici;

Usi compatibili interni agli organismi edilizi:

- Alimentazione delle cassette di scarico dei wc;
- Distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- Usi tecnologici relativi (sistemi di climatizzazione passiva/attiva)

Nelle sistemazioni delle superfici esterne permeabili dei lotti edificabili, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come 'isola di calore', qualora la superficie pavimentata sia superiore al 40% della superficie complessiva esterna (intesa come la superficie fondiaria escluse la superficie di copertura dell'edificio e/o le edificazioni sottosuolo extra sagoma) e' obbligatorio l'impiego di pavimentazioni drenanti. Il rispetto della prescrizione è verificato se il rapporto tra la superficie pavimentata esterna (Sp) e la superficie complessiva esterna (Sc) è minore o uguale a 0,4. Sono fatti salvi i casi di interventi ricadenti all'interno dei centri storici, ove si dimostri l'inapplicabilità delle suddette prescrizioni e la necessità di adottare sistemi impermeabili a difesa della falda acquifera.

4. MISURE DI COMPENSAZIONE ALL'INCREMENTO DEL COEFFICIENTE UDOMETRICO DI CONTENIMENTO (comma 9 bis art. 21 NdA del PTC2)

Aspetti normativi: L'art. 39 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n° 152 e del Decreto Legislativo n° 258 del 2000 riguardante le acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne afferma che vanno disciplinate "ai fini della prevenzione dai rischi idraulici ed ambientali", rimandando alle regioni l'autorità in materia. Il Regolamento regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R disciplina le acque meteoriche di dilavamento e le acque di lavaggio delle aree esterne (L.R. 29 dicembre 2000, n. 61)

Acque di prima pioggia: si definiscono tali quelle corrispondenti per ogni evento meteorico ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di raccolta. Ai fini del calcolo delle portate, tale precipitazione deve considerarsi avvenire per una durata di 15 minuti e indica un coefficiente di afflusso alla rete pari a 1 per le superfici lastricate o impermeabilizzate e pari a 0,3 per quelle permeabili; inoltre devono considerarsi acque di prima pioggia risultanti da eventi meteorici che si succedono a distanza l'uno dall'altro non inferiore a 48 ore, provenienti da superfici scolanti di estensione superiore a 2000 m (computati escludendo le aree a verde).

La necessità di avviare al trattamento le acque di prima pioggia richiede la predisposizione di opportuni volumi di immagazzinamento, vasche di prima pioggia, opportunamente dimensionate, che consentano di immagazzinare tali acque onde rispettare le ridotte portate che caratterizzano normalmente gli impianti di depurazione. Altre soluzioni, quali impianti filtranti, potranno essere adottate previo uno studio che ne comprovi l'effettiva efficienza in relazione al contenimento del coefficiente udometrico.

Contenimento costante del coefficiente udometrico, si deve:

- Verificare l'ammissibilità dell'intervento, considerando le interferenze tra i dissesti idraulici presenti e le destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo collegate all'attuazione della variante con relativi studi

di compatibilità idraulica i quali dovranno prevedere anche la realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione del pericolo.

- Quantificare l'incremento del coefficiente di deflusso ed il conseguente aumento del coefficiente udometrico delle aree trasformate. Ogni progetto di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica".

In linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace.

Lo studio idrologico annesso alla valutazione della compatibilità idraulica dovrà essere corredato di analisi pluviometrica con ricerca delle curve di possibilità climatica per durate di precipitazione corrispondenti al tempo di corrivazione critico per le nuove aree da trasformare. Il tempo di ritorno cui fare riferimento viene definito pari a 50 anni. I coefficienti di deflusso, ove non determinati analiticamente, andranno convenzionalmente assunti pari a:

- 0.1 per le aree agricole;
- 0.2 per le superfici permeabili (aree verdi);
- 0.6 per le superfici semi-permeabili (grigliati drenanti con sottostante materasso Ghiaioso, strade in terra battuta o stabilizzato, ...);
- 0.9 per le superfici impermeabili (tetti, terrazze, strade, piazzali...).

Classificazione degli interventi di trasformazione delle superfici:

la classificazione consente di definire soglie dimensionali in base alle quali si applicano considerazioni differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento.

INTERVENTO	DEFINIZIONE
Impermeabilizzazione potenziale	
Trascurabile	Interventi su superfici < 0.5 ha
Modesta	Interventi su superfici comprese tra 0.5 e 1 ha
Significativa	Interventi di superfici comprese tra 1 e 10 ha interventi su perf. > 10 ha con Imp < 0.3
Marcata	Intervento su superfici maggiori a 10 ha con Imp > 0.3

Nelle varie classi andranno adottati i seguenti criteri:

- Nel caso di trascurabile impermeabilizzazione potenziale, è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi;
- Nel caso di modesta impermeabilizzazione, è necessario il dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene;
- Nel caso di significativa impermeabilizzazione, andranno dimensionati tiranti idrici adeguati all'invaso e in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione;
- Nel caso di marcata impermeabilizzazione, è richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio approfondito.

Tuttavia le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata. Qualora si voglia aumentare la percentuale di portata attribuita all'infiltrazione, fino ad una incidenza massima del 75%, il progettista dovrà documentare, attraverso appositi elaborati progettuali e calcoli idraulici, la funzionalità del sistema a smaltire gli eccessi di portata prodotti dalle superfici impermeabilizzate rispetto alle condizioni antecedenti la trasformazione, almeno per un tempo di ritorno di 100 anni nei territori di collina e montagna e di 200 anni nei territori di pianura. Per la realizzazione di misure compensative, i volumi necessari possono essere ricavati secondo le seguenti principali modalità:

- Realizzazione di parte o di tutte le superfici impermeabilizzate utilizzando materiali in grado di far infiltrare parte della precipitazione (e.g. grigliati erbosi);
- Sovradimensionamento dei collettori di raccolta delle acque bianche;
- Disposizione di vasche interrato per la laminazione delle portate;
- Predisponendo o ampliando fossati di scolo;
- Maggiorando scoline e drenaggi nel caso di superfici stradali impermeabili;
- Individuando aree verdi temporaneamente esondabili, da adibirsi a superfici di
- Invaso;
- Creando volumi riempiti con materiale granulare poroso nelle parti concave delle
- Aree a verde;

Misure complementari sono quelle volte ad aumentare l'infiltrazione nel terreno e possono essere realizzate per mezzo di:

- Bacini di infiltrazione. Raccolgono i deflussi dalle zone circostanti e ne consentono l'infiltrazione in tempi successivi;
- Canali filtranti. Sono costituiti da trincee in grado di far filtrare nel terreno parte della portata;
- Pavimentazioni filtranti. Costituite da superfici alveolari di materiale lapideo o sintetico.

5. CONTINUITA' DEI CORRIDOI ECOLOGICI: Al fine di garantire la continuità ecologica, anche in relazione all'identificazione del torrente Malesina quale elemento della rete ecologica comunale, in fase di progettazione del collegamento ("peduncolo") definito tra le aree industriali IN1 e le aree a nord, sarà prevista la realizzazione di idonei manufatti per l'attraversamento della fauna.

6. REPERIMENTO DI SUPERFICIE PERMEABILE: La superficie permeabile Sp è quella superficie non bitumata, né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali. La realizzazione di nuovi edifici e le ricostruzioni devono garantire Superficie Permeabile (Sp) pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio. Per gli interventi di ampliamento non è consentito ridurre la superficie permeabile degli spazi scoperti di pertinenza nel caso in cui essa risulti inferiore alla percentuale stabilita. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la superficie permeabile non dovrà essere ridotta. Per oggettive esigenze di rispetto degli standard legati agli effettivi carichi urbanistici, nonché per dimostrati motivi di sicurezza, ad eccezione degli impianti produttivi con lavorazioni inquinanti, parte della superficie permeabile, non superiore ai 2/5, per gli interventi residenziali, e ai 3/5 per gli altri interventi, può essere sistemata con pavimentazione semipermeabile. Sono considerate pavimentazioni semipermeabili quelle

realizzate con materiali lapidei, in cemento od altri materiali, allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore, che presentano una percentuale di foratura superiore al 40% della superficie trattata.

7. INTERVENTI DI MITIGAZIONE

E' necessario che tra tutti gli ambiti di nuova antropizzazione, vengano realizzate cortine vegetali, a schermatura degli edifici produttivi. L'arredo vegetale dovrà essere costituito da elementi semplici o doppi, in relazione alla distribuzione e dimensione degli edifici: in particolare è consigliabile l'impiego di alberi e arbusti di buon accrescimento, di specie autoctone, di dimensioni variabili atte a limitare l'impatto visivo. Composizioni vegetali, filari e siepi dovranno essere correlati da condotte idriche irrigue onde garantire l'attecchimento, almeno nelle prime fasi dello sviluppo.

Art. 23 ter. - QUALITA' PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

1. PRINCIPI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

La qualità ambientale è un principio nonché un obiettivo definito come prioritario dal Comune di Castellamonte. Per il perseguimento dei livelli di qualità ambientale, il Comune definisce possibili interventi di mitigazione e compensazione secondo un principio di perequazione all'interno del proprio territorio comunale.

Le proposte di compensazione, derivanti dalle trasformazioni urbanistiche già previste o da prevedere sul territorio comunale, non è pertanto necessario che ricadano direttamente sul territorio oggetto di trasformazione, ma possono essere effettuate su altre aree ubicate nel territorio comunale di Castellamonte. Il principio è che tali aree vengano individuate congiuntamente con l'Amministrazione Comunale in coerenza con i progetti di recupero urbanistico ed architettonico, culturale ed artistico, paesaggistico e naturalistico già previsti a livello comunale o inseriti all'interno di programmi di livello Metropolitano o Regionale.

Questa opportunità si pone nell'ottica di favorire sistemi strutturati di aree con alta qualità ambientale, elaborando proposte uniche di intervento e valorizzazione, che permettano di superare i limitati e sporadici eventi, dati dagli elevati costi di organizzazione a fronte delle limitate disponibilità dei bilanci comunali.

La necessità di un'adeguata compensazione per le opere in progetto incontra l'occasione di far ricadere su un territorio avente alto valore culturale ed ambientale tali possibilità, adempiendo inoltre a quanto disposto dai piani territoriali sovracomunali.

La proposta di mitigazione o compensazione ambientale, una volta concordata con il Comune, potrà prevedere o la realizzazione delle opere e degli interventi previsti, oppure la monetizzazione delle stesse opere. In quest'ultimo caso, il Comune si impegna ad individuare uno specifico capitolo di bilancio destinato unicamente alla realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale.

L'individuazione delle aree ove realizzare gli interventi compensativi e le modalità di attuazione degli stessi è demandata alla definizione di un Regolamento da adottarsi con delibera del Consiglio comunale.

2. TRADIZIONI COSTRUTTIVE LOCALI

Al fine di mantenere i caratteri costruttivi e dell'architettura locale per tutti gli interventi classificati alla voce campo di applicazione è obbligatorio:

- Garantire l'armonizzazione dell'intervento con i caratteri dell'ambiente naturale nel quale è inserito, al fine di preservare l'identità storica e culturale del patrimonio edilizio e architettonico e le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche, gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale e/o rurale che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia devono essere preservati.
- Assicurare, negli interventi di recupero degli edifici, la conservazione e il ripristino degli elementi e delle soluzioni costruttive proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia ovvero la sostituzione degli stessi con materiali che ne mantengano inalterate le originali caratteristiche di biocompatibilità
- Armonizzare i fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione o a recupero, in relazione ai materiali da rivestimento, alle tinteggiature e alle coperture, con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

In fase di rilascio del titolo abilitativo l'Autorità comunale può disporre la sostituzione o la rimozione di alcuni elementi accessori esistenti – quali scritte, insegne, decorazioni, ecc. – che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

- Le caratteristiche morfologico-costruttive e cromatico-materiche dell'intervento nel complesso devono dimostrare un buon adattamento all'ambiente in cui si inseriscono, attraverso l'adozione di configurazioni coerenti con le caratteristiche del luogo;
- Caratteri architettonici compatibili e coerenti con le regole compositive proprie del contesto;
- Caratteristiche spaziali planivolumetricamente coerente.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere in linea e recepirne categoricamente i contenuti degli: "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ed agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

3. SUOLO E PERMEABILITA'

Nel disegno dei piani attuativi è necessario evitare processi frammentazione di aree verdi, di tessuti agricoli e naturali dovuti all'innesto di nuove aree edificate o di tracciati di viabilità anche privata. Nel rispetto degli indici di zona e dei parametri edilizi prescritti dalle Nda e dal Regolamento edilizio, è preferibile concentrare il più possibile la superficie fondiaria sfruttando le altezze e riducendo al contempo l'impermeabilizzazione delle aree verdi e/o agricole.

È necessario mantenere permeabile la maggior superficie possibile del lotto attraverso la riduzione delle superfici minerali (in particolare quelle destinate al raggiungimento del garage) e/o l'utilizzo di pavimentazioni permeabili (prato armato), sia per garantire il miglior smaltimento delle acque di prima pioggia, sia per garantire condizioni microclimatiche migliori per i fruitori delle stesse aree.

Con riferimento al comma 4 dell'art. 23-bis, occorre garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia in provenienza delle coperture che direttamente incidenti sugli spazi pertinenziali e di filtro,

allo scopo di limitare il sovraccarico delle reti centralizzate sotterranee. In particolare è opportuno favorire per i nuovi interventi di tipo insediativo:

- a) Soluzioni impiantistiche duali per garantire la separazione delle acque di prima pioggia, caratterizzate da una concentrazione di inquinanti maggiore, da quelle di seconda pioggia;
- b) Asfalti drenanti, pavimentazioni permeabili e canali vegetati di infiltrazione per le aree di parcheggio, per i collegamenti tra la viabilità e le strutture edilizie;
- c) Giardini e trincee di infiltrazione, vasche e bacini di ritenzione negli spazi aperti pertinenziali;
- d) Tetti verdi per le coperture degli edifici
- e) Soluzioni per favorire l'irrigazione delle aree verdi a mezzo delle acque di recupero e per le ambiti produttivi anche per l'utilizzo delle stesse, qualora non dannose, per gli impianti di raffreddamento dei macchinari.

Nell'introdurre le soluzioni verdi per la permeabilità dei suoli, particolare attenzione va posta nella articolazione della stratigrafia del suolo e nella scelta delle specie vegetali da introdurre, favorendo tra le specie autoctone quelle con maggiore capacità di trattenimento di acqua nello apparato radicale. Le scelte progettuali vanno di volta in volta valutate in relazione alla pertinenza con le caratteristiche identitarie del luogo, in modo tale da valorizzare il contesto di riferimento. In questo senso, è opportuno interpretare le tecniche verdi per la permeabilità dei suoli – oltre che come elementi funzionali – anche come strumenti di caratterizzazione dell'immagine di paesaggio costruito.

4. PROGETTAZIONE SOSTENIBILE

Per la costruzione di nuovi tessuti insediativi, di nuovi edifici o di singole strutture è necessario ricorrere ad criteri di progettazione sostenibili, per la minimizzazione dei consumi e la massimizzazione delle prestazioni energetiche delle strutture, garantendo contestualmente alti livelli di inserimento paesaggistico e ambientale:

- f) È preferibile orientare l'edificato in rapporto a sole e venti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili
- g) La creazione di rilievi artificiali o terrapieno è da evitarsi qualora non si tratti di opera di difesa territoriale e consolidamento del suolo, o ripristino di una continuità ambientale-agricola, oppure non appartenga ad un progetto di riqualificazione paesaggistica di scala più ampia
- h) Quando possibile, è consigliato non disporre gli edifici al centro del lotto per garantire una continuazione del fronte di affaccio degli edifici e per la riduzione delle strutture di accesso all'edificio stesso.
- i) Sono da preferire soluzioni che distribuiscano i dislivelli del terreno non evitabili in maniera parcellizzata e meno avvertibile possibile, evitando modalità insediative a gradoni ripetute più volte sugli stessi versanti.

5. PRINCIPI DI SOSTENIBILITA'

In relazione agli obiettivi generali volti a favorire lo sfruttamento dell'irraggiamento solare e ridurre l'impiego di energie non rinnovabili, sia in periodo invernale che estivo, con riferimento alle diverse scale

di intervento nella progettazione ex novo del microambito o sull'esistente, si deve tenere in considerazione l'orientamento rispetto al sole ponendo attenzione a:

- j) Individuare tra le superfici del progetto quelle più idonee ad alloggiare sistemi attivi e passivi di risparmio energetico e valutare anche un opportuno tipo di finitura delle superfici esterne perché contribuiscano, per riflessione dei raggi, a una corretta illuminazione e regolazione termica;
- k) Valutare l'ostruzione o la riflessione dei raggi solari che i diversi volumi generano reciprocamente, nelle diverse ore del giorno e nelle diverse stagioni, tenendo presente anche la specifica natura degli elementi considerati (ostruzioni da costruzioni o da elementi vegetali quali alberi o siepi)
- l) Valutare l'apporto di irraggiamento sulle diverse superfici, a seconda dell'esposizione e inclinazione, per quantificare il contributo di illuminazione e termico
- m) definire la disposizione dei volumi di nuova costruzione o di completamento nel lotto anche in funzione al più favorevole uso dell'energia solare, quindi esponendo in modo opportuno le superfici di maggiori dimensioni ed attrezzandole con sistemi di captazione solare, ponendo massima attenzione affinché la schermatura dei raggi solari avvenga nelle ore e nelle stagioni in cui non sono graditi, predisponendo schermi vegetali o costituiti da elementi dell'edificio studiati appositamente per le specifiche situazioni (sporti delle falde, schermi mobili in facciata, logge).

6. VIABILITA', PARCHEGGI E ARREDO URBANO

Il sistema della viabilità, dei parcheggi connessi e dell'arredo urbano è un fenomeno di trasformazione urbana che necessita di una regolamentazione attenta al fine di evitare situazioni di degrado e per la massimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico delle opere.

- a) Le opere d'arte necessarie all'integrazione e all'abbattimento dell'impatto della nuova viabilità vanno considerate come elementi di paesaggio e non come semplici adattamenti funzionali
- b) Il sistema dei percorsi, che pone in relazione il parcheggio con le singole abitazioni, costituisce tema collettivo da trattare con il progetto d'architettura, attraverso l'impiego di attrezzature, coperture, sistemi di illuminazione, ecc.
- c) Per quanto riguarda i percorsi pedonali e le relative aree di sosta e i parcheggi:
- d) La dotazione di percorsi pedonali in aderenza alla viabilità principale, qualora non vi siano vincoli di natura geometrica e alla viabilità, va commisurata alla sezione stradale
- e) Qualora in fase di progettazione vi sia la formazioni di slarghi pedonali particolarmente ampi, questi cessano di essere semplici marciapiedi e vanno quindi intesi ed attrezzati come spazi aperti
- f) È consigliato utilizzare gli elementi vegetali per regolare il microclima di percorsi e spazi di sosta, soprattutto in contesti in cui vi siano importanti fenomeni di impermeabilizzazione. È richiesto altresì di predisporre sistemi di ombreggiamento lungo i percorsi nelle zone di sosta
- g) La rete dei percorsi secondari pedonali può svilupparsi indipendentemente da quella carrabile
- h) Distribuire i parcheggi in maniera diffusa all'interno dell'insediamento evitando le grandi piastre
- i) Schermare i parcheggi attraverso la predisposizione di alberature e/o aiuole
- j) Realizzare i parcheggi con pavimentazioni permeabili
- k) Utilizzare i parcheggi come filtro tra le aree verdi e la viabilità principale

È da preferire l'utilizzo di elementi di arredo urbano volti al risparmio energetico. Per quanto relativo all'inquinamento luminoso generato dai nuovi insediamenti, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, ai fini della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna, si farà riferimento a quanto previsto dalle Linee Guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico – Sez II e III - dell'All.1 della DGR 29-4373 del 20 novembre 2006, All.1, nonostante l'area di progetto sia al di fuori delle zone 1 e 2 normate.

7. CARATTERE PERCETTIVO

In aggiunta rispetto a quanto riportato ai commi precedenti, è importante garantire un adeguato livello percettivo dei nuovi insediamenti, soprattutto con riferimento al loro inserimento all'intorno urbanizzato e al contesto urbanistico. In particolare dispone di porre attenzione a due elementi che caratterizzano la percezione degli insediamenti dall'esterno, e nello specifico:

- a) Le recinzioni e i fronti stradali;
- b) Le coperture degli edifici.

Per quanto attiene le recinzioni si chiede di:

- Preferire l'impiego di elementi di recinzione formalmente e cromaticamente coerenti con il volume principale, costituenti un insieme architettonico unico
- Preferire l'uso delle alberature per definire i "fronti pubblici" dei lotti
- Preferire l'impiego di alberature e/o siepi in funzione di schermatura

Per quanto attiene le coperture si chiede di:

- Verificare che la rottura del colmo di un corpo di fabbrica avvenga attraverso lo scorrimento per piani ortogonali (profilo a "gradoni"), ma non per complanarità (attraverso l'inserimento di "Shed")
- Utilizzare un numero ridotto di abbaini, ricorrendo possibilmente ad una unica tipologia (doppia falda, falda singola, tetto piano, a botte)
- Integrare nella sezione delle coperture i sistemi di captazione e produzione di energia

8. INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Gli interventi edilizi sono subordinati alla predisposizione di progetti edilizi corredati da studi di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (simulazioni, foto inserimenti, restituzioni tridimensionali, ...) che mettano in luce sia l'articolazione delle volumetrie di futura realizzazione, sia le previste misure mitigative (es. interventi di mascheramento con opere a verde che prevedano, previo studio agronomico, la piantumazione di specie arboreo-arbustive autoctone, riconducibili ai caratteri vegetazionali dell'area di intervento. A tale proposito si ricorda la pubblicazione 'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia', e 'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione', approvati con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

Art. 24 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di **interventi pubblici** e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte dai confini, alle altezze e alle tipologie edilizie, ex art.14, D.P.R. 380/2001.
2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.
3. I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 25 - NORME IN CONTRASTO

1. Tutte le **prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
2. Sono tuttavia **confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati, tuttora vigenti**: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, anche per la eventuale redazione di Varianti che non incrementino le quantità edilizie previste, fatto salvo il rispetto di eventuali limitazioni di ordine idrogeologico.
3. Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

NORME SPECIFICHE DI AREA

NOTA REDAZIONALE

- Nel presente Titolo II sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole aree urbanistiche.
- Tali disposizioni, sono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma sono vigenti coordinatamente a tutti gli altri documenti del Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, in particolare:
- Titolo I delle NdA: Norme Generali
- Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda
- Regolamento Edilizio Comunale

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 3/2013 e s.m.i., costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.

FINALITA' DEL PRGC

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART 6

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (sf)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 16**EDIFICI PER I QUALI LA TAV C.5 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV C.5 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV C.5 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

INTERVENTO DIRETTO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽²⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾ , integrazione pertinenziale ⁽¹⁾ , demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁴⁾ , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.
PERMESSO CONVENZIONATO	Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁴⁾
STRUMENTO ESECUTIVO	Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾

NOTE

⁽¹⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. I fabbricati interrati le tettoie ed i porticati, comunque, trovano limiti dimensionali in relazione alle problematiche statiche e strutturali degli edifici sovrastanti nonché in relazione alle criticità idrogeologiche, oltre che nel rispetto della tutela tipologica, architettonica, artistica e paesaggistica dell'edificio principale e del suo intorno.

⁽²⁾ Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 4 piani fuori terra.

⁽³⁾ Concedibile fino al 20% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq, solo per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto, è inoltre sempre concessa la chiusura di scale esterne; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre esclusi i tamponamenti in muratura dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio o quando compromettano viste o l'illuminazione naturale degli edifici vicini.

Possono essere chiusi i loggiati, (in deroga a quanto sopra) purché con vetrate a specchiatura unica o di grandi dimensioni, dotate di profili minimi in materiali congrui con la tradizione posti sul filo interno dei

maschi murari.

④) Attuabile con intervento diretto quando sia motivata da instabilità statica dell'edificio e sia effettuata senza cambio di destinazione d'uso o recupero abitativo di strutture accessorie; in tutti gli altri casi è soggetta a permesso di costruire convenzionato.

⑤) Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 12 8° della L.R.3/2013 e s.m.i., o evidenziati alla cartografia di Piano, in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà. In particolare sarà possibile accedere a interventi di ristrutturazione di tipo B su tutti gli edifici del comparto (purché non soggetti a restauro); l'eventuale ricorso a demolizione e ricostruzione nell'ambito del comparto oggetto di S.U.E. è possibile, alle seguenti prescrizioni: solo per gli edifici soggetti a ristrutturazione B), ad esclusione degli "edifici caratterizzati da elementi tipologici di interesse documentario", per i quali l'intervento massimo ammissibile è la ristrutturazione di tipo B); di conseguenza per tale ultima categoria e per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo A) è espressamente esclusa, ai sensi del punto f) del comma 12 8 dell'art. 17 della L.R. 3/2013 e s.m.i., la possibilità di pervenire ad interventi di demolizione e ricostruzione. Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.

⑥) A tutti gli interventi si applicano le direttive di cui l'art. 25 del PPR.

Per i fabbricati di pregio e/o storicamente significativi (antecedenti il 1930), devono essere evitate modificazioni radicali alla tipologia dell'edificio quali la chiusura dei loggiati, le sopraelevazioni e gli ampliamenti. I piani interrati sono ammessi solo se già esistenti ed entro i limiti del fabbricato sovrastante. Devono essere usati materiali e colori coerenti con il contesto circostante.

TITOLI ABITATIVI

Il rilascio dei titoli abitativi per l'attuazione degli interventi è così normata:

- L'approvazione dei PdR è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali (cfr. art. 24, art. 49 e art. 91 bis, L.R. 3/2013 e s.m.i. ed all'art. 8 della L.R. 20/89).
- Il rilascio dei titoli abitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art.146 del D. Lgs n 42/04, secondo quanto disciplinato dalla L.R. 32/2008.
- Sono esclusi dagli obblighi di cui sopra, per manutenzione straordinaria, degli immobili finalizzata alla conservazione, senza modifica dei caratteri storici ed ambientali.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	If = esistente Rc = esistente
PERMESSO CONVENZIONATO	H = maggiore fra esistente e 10,50 m
STRUMENTO ESECUTIVO	Uf 1.0 mq/mq. Rc = 60% o esistente ⑥ H = 12.50 m

⑥) Qualora le Volumetrie esistenti, anche di rustici, siano superiori all'indice fondiario tali volumetrie potranno essere recuperate nella loro totalità.

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 21 delle NdA mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostitutiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.
--------------------	---

<p>PERMESSO CONVENZIONATO</p>	<p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p>
<p>STRUMENTO ESECUTIVO</p>	<p>Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio e verde che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela.</p> <p>Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio.</p> <p>Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 21.</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

La tavola C5 individua **sedimi** veicolari e pedonali **in materiale lapideo**. Essi rappresentano una peculiarità del Centro Storico castellamontese, pertanto andranno salvaguardati mantenendo le pavimentazioni originarie, integrate da elementi lapidei analoghi a quelli esistenti.

SENTIERO MAIETTO

In occasione di attuazione di PdR o di interventi di ristrutturazioni lungo l'argine del Rio San Pietro si dovrà provvedere alla riqualificazione di parti o dell'intero percorso pedonale "sentiero Maietto" costeggiante il rio, attraverso opere di rifacimento dei lastricati lapidei, di illuminazione pubblica e di arredo urbano. Gli uffici tecnici dovranno assolvere al compito di coordinamento, al fine di realizzare in modo omogeneo, con gli altri interventi di riqualificazione, l'intero ambito.

AREA VINCOLATA PAESISTICO AMBIENTALE

La tavola C.5 individua un'area vincolata ai sensi del 3° comma dell'art. 24 della L.R. 3/2013 e s.m.i. come area di interesse paesistico ambientale; gli interventi dovranno:

- Valorizzare i caratteri paesistico ambientali, pertanto le aree libere devono rimanere in edificate a eccezione di interventi sociali pubblici
- Valorizzare i manufatti che costituiscono testimonianza storica culturale ambientale

ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE STORICO ARTISTICO ARCHITETTONICO

La tavola B.2 riconosce come tali: **elementi ceramici ed altorilievi, archi portali ed elementi architettonici, affreschi, capriate ed elementi strutturali, murate lapidee di fattura medioevale**; in occasione di interventi essi dovranno essere oggetto di restauro, e di valorizzazione. È fatto divieto, al fine di non impoverire il patrimonio artistico e tecnico del passato, di demolizione.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 3/2013 e s.m.i.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 3/2013 e s.m.i., sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P.d.R. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 o di interesse storico o documentario, i quali andranno comunque preservati e purché non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a servizi pubblici. In tali ambiti
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora esiste la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata

l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia o dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento. Per gli edifici oggetto di modifica dell'intervento è esclusa la sostituzione edilizia.

Altre eventuali e più consistenti modifiche alle previsioni di piano, che si ritenessero necessarie, saranno possibili con le procedure ritenute più pertinenti dell'art. 17 L.R. n. 3/2013 e s.m.i..

PIANO DI RECUPERO E PARTICOLAREGGIATI

Per le aree assoggettate a piano particolareggiato o piano di recupero, dovrà essere assicurata in la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti trapieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo (vedasi Piano del Colore e dell'Arredo Urbano); sono da evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree costituenti i nuclei abitati secondari, individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 3/2013 e s.m.i., caratterizzati da una struttura insediativa di interesse documentario, con edifici e singoli elementi peculiari, talora con edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART 6

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (s f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**EDIFICI PER I QUALI LE TAVV. C.6 PREVEDONO IL RESTAURO CONSERVATIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo

EDIFICI PER I QUALI LE TAVV C.6 PREVEDONO LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.

EDIFICI PER I QUALI LE TAVV. C.6 PREVEDONO LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

INTERVENTO DIRETTO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽²⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾ , integrazione pertinenziale ⁽¹⁾ , demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁴⁾ , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.
PERMESSO CONVENZIONATO	Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁴⁾
STRUMENTO ESECUTIVO	Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice di Utilizzazione fondiario di area con incremento di carico insediativo

NOTE

(1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali e non nella misura massima di 25 mq per ogni unità immobiliare destinata alla residenza o attività di altro genere, con esclusione di altre unità pertinenziali, comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. I fabbricati interrati le tettoie ed i porticati, comunque, trovano limiti dimensionali in relazione alle problematiche statiche e strutturali degli edifici sovrastanti nonché in relazione alle criticità idrogeologiche, oltre che nel rispetto della tutela tipologica, architettonica, artistica e paesaggistica dell'edificio principale e del suo intorno.

(2) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.

(3) Concedibile fino al 20% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 60 mq, ed un minimo comunque consentito di 20 mq, solo per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto, è inoltre sempre concessa la chiusura di scale esterne; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre esclusi i tamponamenti in muratura dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio.

Possono essere chiusi i loggiati, (in deroga a quanto sopra) purché con vetrate a specchiatura unica o di grandi dimensioni, dotate di profili minimi in materiali congrui con la tradizione posti sul filo interno dei maschi murari.

(4) Attuabile con intervento diretto quando sia motivata da instabilità statica dell'edificio e sia effettuata senza cambio di destinazione d'uso o recupero abitativo di strutture accessorie; in tutti gli altri casi è soggetta a permesso di costruire convenzionato.

(5) Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 12 8° della L.R.3/2013 e s.m.i., o evidenziati alla cartografia di Piano, in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà. In particolare sarà possibile accedere a interventi di ristrutturazione di tipo B su tutti gli edifici del comparto (purché non soggetti a restauro); l'eventuale ricorso a demolizione e ricostruzione nell'ambito del comparto oggetto di S.U.E. è possibile, alle seguenti prescrizioni: solo per gli edifici soggetti a ristrutturazione B), ad esclusione degli "edifici caratterizzati da elementi tipologici di interesse documentario", per i quali l'intervento massimo ammissibile è la ristrutturazione di tipo B); di conseguenza per tale ultima categoria e per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo A) è espressamente esclusa, ai sensi del punto f) del comma 12 8 dell'art. 17 della L.R. 3/2013 e s.m.i., la possibilità di pervenire ad interventi di demolizione e ricostruzione. Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.

Per i fabbricati di pregio e/o storicamente significativi (antecedenti il 1930), devono essere evitate modificazioni radicali alla tipologia dell'edificio quali la chiusura dei loggiati, le sopraelevazioni e gli ampliamenti. I piani interrati sono ammessi solo se già esistenti ed entro i limiti del fabbricato sovrastante. Devono essere usati materiali e colori coerenti con il contesto circostante.

TITOLI ABITATIVI

Il rilascio dei titoli abitativi per l'attuazione degli interventi è così normata:

- L'approvazione dei P.diR è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali (cfr. art. 24, art. 49 e art. 91 bis, L.R. 3/2013 e s.m.i. ed all'art. 12 8 della L.R. 20/89).
- Il rilascio dei titoli abitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art.146 del D. Lgs n 42/04, secondo quanto disciplinato dalla L.R. 32/2008.
- Sono esclusi dagli obblighi di cui sopra, per manutenzione straordinaria, degli immobili finalizzata alla conservazione, senza modifica dei caratteri storici ed ambientali.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	If = esistente Rc = esistente
PERMESSO CONVENZIONATO	H = maggiore fra esistente e 7,50 m (oltre alla sopraelevazione ammessa con ristrutturazione di tipo B)

STRUMENTO ESECUTIVO	Ut = 0,6 mq/mq. Rc = 60%. o esistente ⁽⁶⁾ H = 9,00 m
<p>⁽⁶⁾ Qualora le Volumetrie esistenti, anche di rustici, siano superiori all'indice fondiario tali volumetrie potranno essere recuperate nella loro totalità.</p>	

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	<p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 21 delle NdA mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p>
PERMESSO CONVENZIONATO	<p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p>
STRUMENTO ESECUTIVO	<p>Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio e verde che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela.</p> <p>Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio.</p> <p>Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 21.</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE STORICO ARTISTICO ARCHITETTONICO

Le tavole C6.1 e C6.2 riconoscono come tali: **elementi ceramici ed altorilievi, archi portali ed elementi architettonici, affreschi, capriate ed elementi strutturali, murate lapidee di fattura medioevale**; in occasione di interventi essi dovranno essere oggetto di intervento di restauro, e di valorizzazione. È fatto divieto, al fine di non impoverire il patrimonio artistico e tecnico del passato, di demolizione.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 3/2013 e s.m.i.

Con modifiche ex. art. 17 comma 12 8°, L.R. n. 3/2013 e s.m.i. sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P.d. R. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, o di interesse storico o documentario i quali andranno comunque preservati e purché non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a servizi pubblici.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora venga documentata la necessita di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.
- E' concesso un ampliamento massimo una tantum pari a mq 80, all'edificio denominato Associazione Agricola Operaia di Preparetto, purché avvenga nel rispetto dei caratteri compositivi originali dell'edificio e dell'uso di materiali congrui alla tradizione.

Altre eventuali e più consistenti modifiche alle previsioni di piano, che si ritenessero necessarie, saranno possibili con le procedure ritenute più pertinenti dell'art. 17 L.R. n. 3/2013 e s.m.i.

PRESCRIZIONI PAESISTICHE

Per tutte le attività edilizie sia di manutenzione, di ristrutturazione o di nuova edificazione si rimanda al rigoroso rispetto di quanto prescritto all'art.32 del REC, in particolare nel capoverso relativo alle "aree di antica formazione" ed a quanto ribadito agli articoli 23 bis e 23 ter della presente norma, con particolare attenzione al comma TRADIZIONI COSTRUTTIVE LOCALI: tutti gli interventi dovranno comunque essere in linea e recepirne categoricamente i contenuti degli: "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ed agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

Gli interventi urbanistici, quali i Piani di Recupero e quelli edilizi dei singoli (come prescritto dal PPR) edifici dovranno incentivare la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze

Del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

- Il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- La tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale di Caluso e di altri manufatti similari;
- La mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;
- La coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;
- Il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e

con le testimonianze storiche del territorio rurale;

- la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo: la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso l'incentivo alla sostituzione di strutture e corpi incongrui, addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali; la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insedimenti di antica formazione, costituenti talora la struttura originaria dei nuclei frazionali sparsi sul territorio, caratterizzati da edifici rurali e da infrastrutture per attività agricole, che, oltre ad alcune emergenze o peculiarità di interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

FINALITA' DEL PRGC

Sostegno della presenza abitativa, anche per la sua funzione di presidio ambientale sul territorio. Recupero, ristrutturazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando l'aspetto planovolumetrico e tipologico, senza imposizione di un rigido rispetto delle preesistenze.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1, solo dove già in atto); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); agricola (a1, a7), direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾ , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.
PERMESSO CONVENZIONATO	Demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata
STRUMENTO ESECUTIVO	Sostituzione edilizia ⁽⁴⁾

NOTE

⁽¹⁾ Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra, trattandosi di Nuclei di Antica Formazione, tale sopraelevazione può essere effettuata mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati confinanti e strade

⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 60 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc=50%, tettoie al servizio di attività produttive già esistenti alla data di adozione del presente PRG, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. L'edificabilità dei fabbricati pertinenziali è vincolata al corretto inserimento dei medesimi nel contesto ambientale, specie per quanto riguarda le borgate che hanno conservato integro l'impianto insediativo originario e che quindi potrebbero risultare deturpate dall'aggiunta di nuovi edifici. L'ambito di edificazione è quello delle pertinenze, riconosciute e dimostrate in fase di richiesta edilizia, le quali possono differire dalla perimetrazione dei Nuclei Rurali di cui alla cartografia.

⁽³⁾ Per ogni unità abitativa fino al 30% della Sul esistente, con un minimo comunque concesso di 40 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc. Sugli edifici rurali di antica formazione l'ampliamento è concedibile solo per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio. Gli ampliamenti degli edifici sono ammissibili anche qualora eccedano la perimetrazione degli ambiti NR.

Possono essere chiusi i loggiati, (in deroga a quanto sopra) purchè con vetrate a specchiatura unica o di grandi dimensioni, dotate di profili minimi in materiali congrui con la tradizione posti sul filo interno dei maschi murari.

⁽⁴⁾ Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e alle sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà.

Per i fabbricati di pregio e/o storicamente significativi (antecedenti il 1930), devono essere evitate modificazioni radicali alla tipologia dell'edificio quali la chiusura dei loggiati, le sopraelevazioni e gli ampliamenti. I piani interrati sono ammessi solo se già esistenti ed entro i limiti del fabbricato sovrastante. Devono essere usati materiali e colori coerenti con il contesto circostante.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	<p>Gli indici di edificabilità e il rapporto di copertura non sono applicabili, in quanto la perimetrazione delle aree non identifica superfici fondiarie o territoriali, ma solo ambiti di applicazione normativa, riferita agli edifici esistenti e alla porzione di terreno immediatamente circostante, a prescindere dalla estensione delle pertinenze di ciascun immobile. Con interventi di ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia devono essere sempre verificati: If, = esistente H = la maggiore tra quella esistente e m 9,00 Rc = 50% riferito alla superficie del lotto pertinenziale</p>
PERMESSO CONVENZIONATO	
STRUMENTO ESECUTIVO	

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 21 delle NdA mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostitutiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.
PERMESSO CONVENZIONATO	In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio e verde che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela.
STRUMENTO ESECUTIVO	Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio. Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 21.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>VIABILITA'</p> <p>In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie interne agli agglomerati che, pur non essendo esplicitamente pubbliche, presentino a giudizio del Comune una utilità pubblica, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.</p> <p>Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica eventualmente ritenuti di rilevanza paesistica e documentaria.</p> <p>PIANI DI RECUPERO</p> <p>Il Piano individua i seguenti Piani di Recupero: in Borgata Spineto (NR 29) ed in zona Cascine Perotti (NR 11) estesi all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà. In attuazione di questi è richiesto il mantenimento ed il restauro dei fabbricati e degli elementi tipologici storici, rappresentanti il patrimonio architettonico ed etnoantropologico del passato.</p>
<p>PRESCRIZIONI AMBIENTALI</p> <p>Per tutte le attività edilizie sia di manutenzione, di ristrutturazione o di nuova edificazione si rimanda al rigoroso rispetto di quanto prescritto all'art.32 del REC, in particolare nel capoverso relativo alle "aree di antica formazione" ed a quanto ribadito agli articoli 23 bis e 23 ter della presente norma, con particolare attenzione al comma TRADIZIONI COSTRUTTIVE LOCALI: tutti gli interventi dovranno comunque essere in linea e recepire categoricamente i contenuti degli: "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ed agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.</p>

Gli interventi urbanistici, quali i Piani di Recupero e quelli edilizi dei singoli (come prescritto dal PPR) edifici dovranno incentivare la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze

Del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

- Il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- La tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale di Caluso e di altri manufatti similari;
- La mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;
- La coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;
- Il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;
- la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo: la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso l'incentivo alla sostituzione di strutture e corpi incongrui, addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali; la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

Art. 29 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

RE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree di recente edificazione e/o in fase di costruzione, a elevata densità insediativa.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate ed adeguamento funzionale degli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTO EDILIZIO AMMESSO EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

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

NOTE

⁽¹⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari, purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra o ml 10,50

⁽²⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente, con un massimo di 50 mq per ogni unità immobiliare; ed un minimo sempre comunque concesso di 25 mq; per edifici plurifamiliari fino al 20% della Sul con un massimo di 25 mq per ogni unità immobiliare, purché sulla base di un progetto unitario esteso a tutto il fabbricato con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi aperti; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.

⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:

- Fabbricati interrati senza limiti dimensionali; purché sia obbligatorio sistemare a verde, se esistente, l'estradosso del solaio interrato, con spessore minimo di terra agraria pari a cm 50. **La realizzazione dei piani interrati deve garantire una percentuale del lotto come verde in piena terra, possibilmente pari al 20% della superficie a verde complessivamente prevista.**
- Bassi fabbricati e tettoie nel rispetto dei parametri edificatori dell'area
- Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a Uf e Rc fino a 60 mq di Sul per ogni unità abitativa
- Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici plurifamiliari in deroga a Uf ma nel rispetto di Rc 50% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- Le integrazioni pertinenziali, comunque, trovano limiti dimensionali in relazione alle criticità idrogeologiche, oltre che nel rispetto della tutela tipologica, architettonica, e paesaggistica dell'edificio principale e del suo intorno.

⁽⁴⁾ Nei limiti della volumetria esistente o recuperabile, e nel rispetto di Rc, con attuazione di Permesso di Costruire Convenzionato, con l'esclusione degli edifici di pregio architettonico e documentario, conformemente all'art. 16 delle presenti norme.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Uf = esistente
Rc = 40%.
H = esistente

Art. 30 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' ESAURITE IN AREA AGRICOLA

REA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree di recente edificazione e/o in fase di costruzione, a elevata densità insediativa.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate ed adeguamento funzionale degli edifici esistenti

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTO EDILIZIO AMMESSO EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

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

NOTE

⁽¹⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari, fino alla saturazione dell'indice di utilizzazione fondiario, purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra o ml 10,50

⁽²⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente, con un massimo di 50 mq; ed un minimo sempre comunque concesso di 25 mq; per edifici plurifamiliari, o destinati ad altre attività di cui al comma precedente, fino al 20% della Sul con un massimo di 25 mq per ogni unità immobiliare, purché sulla base di un progetto unitario esteso a tutto il fabbricato con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi aperti; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.

⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:

- Fabbricati interrati senza limiti dimensionali, purché sia obbligatorio sistemare a verde, se esistente, l'estradosso del solaio interrato, con spessore minimo di terra agraria pari a cm 50. **La realizzazione dei piani interrati deve garantire una percentuale del lotto come verde in piena terra, possibilmente pari al 20% della superficie a verde complessivamente prevista.**
- Bassi fabbricati e tettoie nel rispetto dei parametri edificatori dell'area
- Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a Uf e ma nel rispetto di Rc 50% fino a 45 mq di Sul per ogni unità abitativa
- Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici plurifamiliari in deroga a Uf ma nel rispetto di Rc 50% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;

⁽⁴⁾ Nei limiti della volumetria esistente, e nel rispetto di Rc, con l'esclusione degli edifici di pregio architettonico e documentario, conformemente all'art.16 delle presenti norme.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Uf = esistente

Rc = 45%.

H = esistente

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree perlopiù edificate da edifici produttivi dismessi, in contrasto con le funzioni residenziali del tessuto urbano limitrofo, tendenzialmente ubicate nel concentrico.

FINALITA' DEL PRG

Trasformazione degli ambiti mediante il riutilizzo strategico dei suoli, destinati a soddisfare esigenze insediative di servizi di livello locale ed urbano mediante la riqualificazione del tessuto urbano.

Gli interventi sono finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, la riqualificazione urbana e ambientale, la dotazione e il riequilibrio delle aree a servizio. Tali obiettivi qualitativi, e quantitativi saranno perseguiti anche mediante la modalità attuativa della **perequazione urbanistica**.

Mantenimento delle destinazioni d'uso produttive.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Produttiva (p1, p2, p3, p5, p6, p7) Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); socio assistenziali, ricreativa, servizio pubblico (s,f), ricreativa (l) relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura lo sport ed il tempo libero, con i servizi connessi.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne ex art. 26 L.47/85, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale (2)
PERMESSO CONVENZIONATO	Demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso nuova costruzione (3)
STRUMENTO ESECUTIVO	Nuovo impianto urbanistico (3)

NOTE

(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti ed a quelli esistenti

(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza alla Sul edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(3) E' preferibile la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone.

Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione tramite suddivisione al più di due sub-ambiti per zona con singoli SUE o, per la costruzione di un solo edificio, con permessi di costruire convenzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 7.

Per la destinazione urbanistica Produttiva sono ammesse le quantità di Sul esistenti.

La realizzazione dei piani interrati deve garantire una percentuale del lotto come verde in piena terra, possibilmente pari al 20% della superficie a verde complessivamente prevista.

- I piani interrati devono essere coerenti con la destinazione d'uso del lotto, e devono rispettare i vincoli idrogeologici e/o ambientali.

- L'altezza non deve essere superiore a quella degli edifici di interesse storico limitrofi.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Per le destinazioni d'uso produttive Uf= esistente

INTERVENTO DIRETTO	Esistente				
PERMESSO CONVENZIONATO	A seguito di SUE o in analogia di quanto previsto alla nota (3), secondo le quantità di cui allo Strumento Esecutivo.				
STRUMENTO ESECUTIVO	TU1		Ut ⁽¹⁾ = 0.5 Rc = 45% H = 10,50 ml	residenziale	80%
				direzionale	massimo 30%
				commerciale	massimo 30%
				verde privato	35%
	TU2		Ut ⁽¹⁾ = 0.4 Rc = 35% H = 10,50 ml	residenziale	80%
				direzionale	massimo 30%
				commerciale	massimo 30%
				verde privato	40%
	TU3		Ut ⁽¹⁾ = 0.5 ⁽²⁾ Rc = 35% H = 13,50 ⁽³⁾ ml	residenziale	100%
				direzionale	massimo 30% (più 4900 mq)
				commerciale	massimo 20% (più 4900 mq)
				verde privato	40%
	TU4	COMPARTO A	Sul = mq 4.900 Rc = 40% H = 13,50 ml	residenziale	massimo 20%
				direzionale ⁽⁶⁾	100%
				commerciale	100%
		verde privato		30% dell'area fondiaria	
		COMPARTO B		commerciale	100%
				direzionale	100%
	verde privato		30% dell'area fondiaria		
	TU5 ⁽²⁾		Ut ⁽¹⁾ = 0.3 Rc = 35% H = 10,50 ml	residenziale	100%
				direzionale	massimo 30 100%
				commerciale	massimo 20 100%
				verde privato	40%
	TU6 ⁽⁶⁾		Ut ⁽¹⁾ = 0.30 Rc = 35% H = 10,50 ml	residenziale	100%
				direzionale	Massimo 30%
				commerciale	Massimo 30%
				verde privato	40%
	TU7		Ut ⁽¹⁾ = 0.5 Rc = 60% H = 10,50 ml	residenziale	80%
direzionale				Massimo 30%	
commerciale				Massimo 40%	
verde privato				20%	
TU8		Ut ⁽¹⁾ = 0.5 Rc = 40% H = 10,50 ml	residenziale	80%	
			direzionale	Massimo 30%	
			commerciale	Massimo 40%	

			verde privato	40%
TU9	Ut ⁽¹⁾ = 0.6 Rc = 40% H = 10,50 ml		residenziale	80%
			direzionale	Massimo 30%
			commerciale	Massimo 30%
			verde privato	40%
TU10	Ut ⁽¹⁾ = 0.2 Rc = 45% H = 10,50 ml		residenziale	100%
			direzionale	Massimo 20%
			commerciale	Massimo 10%
			verde privato	10% ⁽⁴⁾
TU11 ⁽²⁾	Ut ⁽¹⁾ = 0.6 Rc = 50% H = 10,50 ⁽³⁾ ml		residenziale	80%
			direzionale	Massimo 40%
			commerciale	Massimo 30%
			verde privato	20%
TU12 ⁽⁷⁾	Ut ⁽¹⁾ = 0.6 Rc = 60% H = 10,50 ⁽³⁾ ml		ricreativa (l) relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura lo sport ed il tempo libero, con i servizi connessi	
TU13	Ut ⁽¹⁾ = 0.3 Rc = 60% H = 10,50 ml		residenziale	80%
			direzionale	Massimo 100%
			commerciale	Massimo 100%
			verde privato	20%

NOTE

⁽¹⁾ se l'intervento proposto è conforme ai requisiti del comma 7 art. 3 delle presenti NdA, si potrà beneficiare del credito edilizio perequativo di cui al punto e), pari alla SUL esistente più un incremento del 20% da utilizzare su aree compatibili.

⁽²⁾ più 4900 mq di Sul corrispondente alle superfici in demolizione esistenti, con destinazione urbanistica direzionale e commerciale.

⁽³⁾ per porzioni non superiori al 30%, della Superficie Coperta potranno essere realizzati piano mansardato o attico (in deroga ad H), essi dovranno avere Sul non superiore il 60% di quella del piano sottostante e dovranno essere prevalentemente arretrati rispetto al filo di fabbrica del piano sottostante

Tali deroghe saranno concesse solo previa dimostrazione che non vengano compromessi con ottici di percezione del paesaggio, anche in rapporto alla vicinanza con edifici di interesse storico architettonico.

⁽⁴⁾ ad esclusione dell'area identificata in cartografia di P.R.G.C. la quale deve essere obbligatoriamente destinata a verde privato

⁽⁵⁾ E' preferibile la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone.

Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione tramite suddivisione al più di due sub-ambiti per zona con singoli SUE o, per la costruzione di un solo edificio, con permessi di costruire convenzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 7.

⁽⁶⁾ comprensivo di recupero del fabbricato uffici esistente

⁽⁷⁾ è concessa la realizzazione di struttura per la copertura dei campi da bocce in deroga agli indici di Utilizzazione Fondiaria e del Rapporto di Copertura".

⁽⁸⁾ Più il recupero delle Sul esistenti dell'edificio tutelato.

Deve essere garantito un mix funzionale, al cui piano attribuisce percentuali massime per ciascuna destinazione d'uso, le quote percentuali variabili, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste.

Le destinazioni d'uso di tipo socio assistenziali, ricreative e di servizio pubblico possono essere insediate fino alla concorrenza del 100% della Sul.

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	Non applicabile
PERMESSO CONVENZIONATO	A seguito di SUE o in analogia e secondo le quantità di cui allo Strumento esecutivo
STRUMENTO ESECUTIVO	<p>Dovranno essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi evidenziate in cartografia di PRGC e definite in sede di strumento urbanistico.</p> <p>Lo Sue dovrà definire servizi a parcheggio da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico nella misura di mq 10 per abitante insediato e del 50% della Sul per attività terziarie. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, attraverso lo Sue, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.</p> <p>Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio.</p> <p>Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 21.</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>PARCHEGGI PRIVATI Fatto salvo il reperimento delle superfici a parcheggio privato nella misura di 1mq/10 mc di costruito, almeno un posto auto per ogni unità abitativa deve essere reperito in superficie nell'ambito fondiario.</p> <p>INTERVENTO EDIFICATORIO PRIVATO Il posizionamento dei corpi di fabbrica, il loro dimensionamento, la definizione compositiva e la realizzazione degli spazi pertinenziali devono conferire all'impianto la connotazione di quartiere urbano ben integrato con la trama del tessuto edificato limitrofo e degli spazi pubblici. Non è ammessa la lottizzazione delle aree e la realizzazione di edifici isolati uni-bifamiliari o singoli fabbricati multipiano non correlati da un forte contesto unitario.</p> <p>AMBIENTALE È fatto obbligo il reperimento di superfici in piena terra a "verde privato" con le percentuali indicate per ogni singola area.</p>

Art. 32 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE

RI

DEACRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio di composizione urbanistica e di densità eterogenee, nelle quali si integrano porzioni di tessuto edificato di recente formazione e insediamenti di origine rurale, spesso profondamente alterati da interventi di ristrutturazione o da edificazioni aggiuntive di epoca recente. Il denominatore comune dell'area è la debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo disordinato e disaggregato dell'edificazione. O aree fondiarie scarsamente edificate, perlopiù da edifici isolati, anche di pregio, con completamento delle aree residuali ancora libere.

FINALITA' PRGC

Conservazione, adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾ , integrazione pertinenziale ⁽³⁾ , demolizione senza ricostruzione, sostituzione edilizia, recupero abitativo di sottotetti e rustici e accessori.
PERMESSO CONVENZIONATO	Cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾ , ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾ , nuova costruzione ⁽⁶⁾ .
STRUMENTO ESECUTIVO	Sostituzione edilizia ⁽⁶⁾

NOTE

⁽¹⁾ Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.

⁽²⁾ Del 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.

⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:

- Fabbricati interrati senza limiti dimensionali;
- Bassi fabbricati e tettoie nel rispetto dei parametri edificatori dell'area
- Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 60 mq di Sul per ogni unità abitativa
- Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- Sono sempre ammesse tettoie al servizio di attività produttive già esistenti alla data di adozione del presente PRG, serre e strutture per l'arredo dei giardini.

⁽⁴⁾ Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento e/o monetizzazione delle relative aree per servizi pubblici.

⁽⁵⁾ Con strumento diretto sono ammessi ampliamenti delle unità abitative esistenti, con permesso convenzionato è ammessa per ogni unità abitativa esistente l'edificazione di una unica ulteriore unità abitativa unifamiliare, realizzata nel rispetto di Ut e Rc come ampliamento dell'edificio esistente o come nuova edificazione isolata nell'ambito della medesima proprietà fondiaria.

⁽⁶⁾ Con SUE è ammessa la sostituzione edilizia, purché volta alla riqualificazione paesaggistico ambientale. L'intervento dovrà essere esteso a tutta l'area e volto al miglioramento della qualità architettonica, all'eliminazione delle superfetazioni, delle aggregazioni edilizie incoerenti, alla totale dismissione e realizzazione dei servizi, senza monetizzazione ed alla riorganizzazione delle infrastrutture viarie sia a livello di quartiere che comunali.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7	
INTERVENTO DIRETTO	Uf = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50.
PERMESSO CONVENZIONATO	Uf = 0,2 mq/mq. Rc = 40% H = 7,50 m.
STRUMENTO ESECUTIVO	Uf ⁽¹⁾ = 0,2 mq/mq. Rc = 40% H = 7,50 m.
NOTE	
<p>⁽¹⁾ se l'intervento proposto è conforme ai requisiti del comma 7 art. 3 delle presenti NdA, si potrà beneficiare del credito edilizio perequativo di cui al punto e), pari alla SUL esistente più un incremento del 20% da utilizzare su aree compatibili.</p>	

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.
PERMESSO CONVENZIONATO	<p>E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'100% della Sul per le attività terziarie.</p> <p>La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.</p>
STRUMENTO ESECUTIVO	In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) della totalità dei servizi, fino alla concorrenza di 25 mq per abitante, la monetizzazione non è ammessa.
<p>Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio.</p> <p>Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 21</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>AREE PARTICOLARI</p> <p>Nelle aree RI 44, RI 25, RI 13 per la qualità architettonica degli edifici, e per il loro inserimento ambientale non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, ed è ammessa un'unica ulteriore unità abitativa unifamiliare. Per gli interventi di ampliamento o di realizzazione di nuovi edifici il titolo abilitativo è subordinato al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.</p> <p>Nelle Aree RI 10 ed RI 43 è fatto divieto la realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna. Tutti gli interventi dovranno essere preceduti da uno studio geologico di dettaglio che evidenzii l'escursione della falda e che, e qualora vi siano locali con criticità, ponga in essere tutte le soluzioni edilizie necessarie, quali impermeabilizzazioni, ventilazioni ecc. Sarà inoltre necessario valutare la disposizione planimetrica degli edifici che dovranno essere posti preferibilmente paralleli al deflusso della falda freatica.</p> <p>Aree circostanti la Cascina di Campagna (o Cascina dei Conti di Castellamonte). Al fine di salvaguardare i coni visivi che riguardano la Cascina di campagna, per il suo valore di testimonianza storica del territorio rurale, si richiede di evitare la realizzazione di edifici vicini alla cascina stessa.</p> <p>A tale scopo le aree RN 2, RN 28, RN 29 e RI 14 possono essere considerate come un unico ambito da attuarsi mediante SUE la cui area di concentrazione dell'edificato ricade nell'area RN2.</p>

L'altezza degli edifici non dovrà essere superiore ai tre piani fuori terra.
 Le superfici libere, attualmente delimitate come RN28, RN29, SVp24, SVp25, devono essere considerate quale verde privato in piena terra, delimitato anch'esso quale area a rischio archeologico.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE			
AREA	VULNERABILITA' FALDA	STEPPING STONES BUFFER ZONES AREE DI CONNESSIONE	PRESCRIZIONI
RI 10		Aree residenziali che interferiscono con una buffer zone	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti.
RI 43			
RI 44			

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune.

FINALITA' DEL PRGC

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale (2), demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione (3)
PERMESSO CONVENZIONATO	Nuova costruzione (4)
STRUMENTO ESECUTIVO	Nuova costruzione (5), nuovo impianto urbanistico

NOTE

(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.

(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza alla Sul edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(3) Con intervento diretto è ammessa la costruzione di un solo edificio anche plurifamiliare, purché ciò non comporti lottizzazione in più di due lotti dell'area, e non siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.

(4) Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di due edifici anche plurifamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.

(5) Il ricorso a SUE è obbligatorio quando ricorre uno dei seguenti casi:

- Costruzione di più di due edifici
- Divisione in più di due lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata
- Costruzione di superfici superiori a mq 1500 di Sul.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Nell'Area RC 1.14 è fatto divieto la realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna.

Nell'area RC 1.52 e nell'area RC 1.41 gli interventi dovranno essere preceduti da uno studio geologico di dettaglio che evidenzi l'escursione della falda e che, qualora vi siano locali con criticità, ponga in essere tutte le soluzioni edilizie necessarie, quali impermeabilizzazioni, ventilazioni ecc. Sarà inoltre necessario valutare la disposizione planimetrica dell'edificio posto preferibilmente parallelo al deflusso della falda freatica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle aree RE 202, RE 70, RE 69 a corona DEL CENTRO STORINCO, in occasione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di nuova edificazione dovranno essere adottate le stesse tipologie materiche espresse all'art. 56 del REC; inoltre si rimanda alla nota di tutela del sentiero Maietto di cui all'art. 26 CS delle Nda, la quale ha valore anche per gli interventi nelle aree RE precedentemente elencate."

Si considerino nulle le indicazioni fornite per l'area RC1.71, che è stata eliminata. Per l'area RC1.72 i valori dimensionali sono identici alla precedente area RN42: ST mq 3.799, SF 3.302 mq, SUL realizzabile mq 760. Potrà essere data una definizione più precisa delle superfici e dei dati dell'area mediante apposito rilievo per l'attivazione della fase attuativa.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7									
AREA	INTERVENTO DIRETTO			PERMESSO CONVENZIONATO			STRUMENTO ESECUTIVO		
	Uf	Rc	H	Ut	Rc	H	Ut	Rc	H
	mq/mq		ml	mq/mq		ml	mq/mq	%	ml
RC 1.n	0,20	30%	7,50	0,20	35%	7,50	0,20	40%	7,50
RC 2.n	0,25	30%	7,50	0,25	35%	7,50	0,25	40%	7,50
RC 3.n	0,30	30%	10,50	0,30	35%	10,5	0,30	40%	10,50
RC 4, 2, 3, 5	0.6	40%	10.50	0.6	45%	10.50	0.6	45%	10.50
RC 4.4	0.85	40%	10.50	0.85	45%	10.50	0.85	45%	10.50
RC 4.6	0.35	40%	10.50	0.35	45%	10.50	0.35	45%	10.50

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.
PERMESSO CONVENZIONATO	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.
STRUMENTO ESECUTIVO	E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Le aree per servizi vengono monetizzate quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto).
Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio.	
Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 22	

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE			
AREA	VULNERABILITA' FALDA	STEPPING STONES BUFFER ZONES AREE DI CONNESSIONE	PRESCRIZIONI
RC 1.12		Aree che interferiscono con un'area di connessione	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato,

RC 1.14		Area che interferisce con una buffer zone	circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti. I
RC 1.16		Area che interferisce con una buffer zone	
RC 1.3		Aree che interferiscono con un'area di connessione	
RC 1.37		Area che interferisce con una buffer zone	
RC 1.6		Area che presenta una parziale interferenza con una buffer zone all'interno dell'isola amministrativa San Giovanni	
RC 1.8		Aree che interferiscono con un'area di connessione	

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.

FINALITA' DEL PRGC

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESE EX ART. 6

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne ex art. 26 L.47/85, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale (2), demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso.
PERMESSO CONVENZIONATO	Nuova costruzione (3)
STRUMENTO ESECUTIVO	Nuovo impianto urbanistico (3)

NOTE

- (1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza alla Sul edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) E' preferibile la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone. Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione tramite suddivisione al più di due sub-ambiti per zona con singoli SUE o, per la costruzione di un solo edificio, con permessi di costruire convenzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 7.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

AREA	PERMESSO CONVENZIONATO			STRUMENTO ESECUTIVO		
	Ut	Rc	H	Ut	Rc	H
	mq/mq	%	ml	mq/mq	%	ml
RN 15, 40, 47, 48	0.20	30%	7,50	0.20	40%	7,50
RN 1, 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12, 16, 17, 19, 21, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 38, 39,	0,25	30%	7,50	0,25	40%	7,50

RN 5, 9, 20, 22, 23	0,30	35%	7,50	0,30	40%	7,50
RN 6, 8, 13,	0,35	40%	10,50	0,35	45%	10,50
RN 37	1690* mc					
ERP 1, ERP 2 (lotti liberi PEEP vigente)	0,6	45%	13,5			
ERP 3				0.3	45%	10,50

* quantità derivanti da SUE vigente

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	Non applicabile
PERMESSO CONVENZIONATO	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate. E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.
STRUMENTO ESECUTIVO	
Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio.	
Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 21	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>Si considerino nulli i riferimenti alle aree RN31, RN5, RN9, RN20, RN11.</p> <p>INTERSEZIONI CON LA VIABILITÀ PROVINCIALE Non è consentita l'immissione diretta di viabilità pubbliche o private nelle strade provinciali, se non per quanto già cartograficamente previsto dal PRGC e comunque subordinatamente all'autorizzazione della Provincia di Torino.</p> <p>AREE ERP Nella cartografia di Piano sono individuate le aree per social housing "ERP. In tali aree la destinazione d'uso ammessa è esclusivamente residenziale.</p> <p>PRECISAZIONI ATTUATIVE SULLE ZONE D'INTERVENTO</p> <p>Area "nuova spina": (RN 5, RN 20, RN 9) gli interventi edificatori dovranno:</p> <ol style="list-style-type: none"> Obbligatoriamente realizzare e dismettere le aree identificate in cartografia di piano afferenti la viabilità e le aree a servizi La realizzazione di viale alberato avverrà mediante filari di alberi di essenza platanus ceraso, posti a dimora parallelamente all'asse stradale di ml 5, di altezza non inferiore a ml 8. Il dimensionamento trasversale della sezione stradale, rispettivamente da Ovest ad Est, sarà: <ul style="list-style-type: none"> - Aiuola inerbita con dimora alberi ml 2 - Banchina ciclo pedonale di ml 3 - Carreggiata veicolare ml 10 - Banchina ciclo pedonale ml 3

- Aiuola inerbita con dimora alberi di ml 2
- Banchina pedonale ml 8
- Aiuola inerbita ml 2

- d) le carreggiate veicolari ed i parcheggi potranno essere realizzati con manti bitumnosi
- e) le aiuole dovranno essere realizzati in piena terra, inerbite con essenze arbustive autoctone
- f) le banchine pedonali dovranno essere realizzate in marmette autobloccanti
- g) a interasse di ml 5, intervallati agli alberi dovrà essere prevista l'illuminazione pubblica, con pali e corpi illuminanti idonei previa verifica illuminotecnica
- h) i cordoli impiegati per tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere in materiale lapideo
- i) gli edifici in realizzazione dovranno privilegiare l'orientamento elio termico nord sud, con un arretramento ed un allineamento vincolante rispetto al limite Est dell'area del viale di ml 8, è auspicabile dove possibile anche la realizzazione di edifici posti a corte
- j) al fine di realizzare coni ottici visivi di percezione del verde agricolo le maniche degli edifici non potranno essere più lunghe di ml 30
- k) per porzioni non superiori al 30%, della Superficie Coperta dell'edificio potranno essere realizzati piano mansardato o attico (in deroga ad H), essi dovranno avere Sul non superiore il 50% di quella del piano sottostante e prevalentemente arretrati rispetto al filo di fabbrica di quest'ultimo.
- l) sarà compito dell'Amministrazione Comunale coordinare sia temporalmente l'attuazione degli strumenti urbanistici sia l'omogeneità materica delle opere di urbanizzazione in realizzazione.

Area RN 31, RN 10: nell'estensione dello Strumento Urbanistico Esecutivo è fatto obbligo, a cura del proponente, la realizzazione della rotonda e di tutte le opere connesse.

Area RN 16: divieto di realizzazione di piani interrati.

Area RN10: E' possibile attuare l'area RN10 purché la realizzazione degli edifici sia limitata alla parte meridionale verso la Strada provinciale 61, al fine di evitare consumo di suolo non adeguatamente motivato. Il prolungamento del profilo nord della vicina area consolidata RE 95, deve essere considerato quale limite estremo dell'area di concentrazione dell'edificato verso la campagna. La parte restante dell'area, pur contribuendo con la capacità edificatoria che le compete, è da conservarsi quale verde in piena terra.

Aree circostanti la Cascina di Campagna (o Cascina dei Conti di Castellamonte): Al fine di salvaguardare i coni visivi che riguardano la Cascina di campagna, per il suo valore di testimonianza storica del territorio rurale, si richiede di evitare la realizzazione di edifici vicini alla cascina stessa.

A tale scopo le aree RN 2, RN 28, RN 29 e RI 14 possono essere considerate come un unico ambito da attuarsi mediante SUE la cui area di concentrazione dell'edificato ricade nell'area RN2.

L'altezza degli edifici non dovrà essere superiore ai tre piani fuori terra.

Le superfici libere, attualmente delimitate come RN28, RN29, SVp24, SVp25, devono essere considerate quale verde privato in piena terra, delimitato anch'esso quale area a rischio archeologico.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE			
AREA	VULNERABILITA' FALDA	STEPPING STONES BUFFER ZONES AREE DI CONNESSIONE	PRESCRIZIONI
RN 2		Aree che interferiscono con una buffer zone	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti.
RN 28			
RN 29			

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree residenziali poste sulle pendici della collina, formatesi in modo frammentario, edificate a bassa densità fondiaria, ville talora di pregio, nelle quali il l'elemento significativo è la parcellizzazione dei lotti.

FINALITA' DEL PRGC

Tutela dell'ambiente e della vegetazione esistente.

Utilizzo edificatorio a bassa densità fondiaria in funzione esclusivamente residenziale, con particolare attenzione agli aspetti paesistico ambientali ed ecologici degli ambiti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTO EDILIZIO AMMESSO EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e sottotetti.
PERMESSO CONVENZIONATO	Ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾ demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia ⁽⁴⁾

NOTE

⁽¹⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari, purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.

⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:

- Fabbricati interrati senza limiti dimensionali;
- Bassi fabbricati e tettoie nel rispetto dei parametri edificatori dell'area
- Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 60 mq di Sul per ogni unità abitativa
- Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 50% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- Sono sempre ammesse tettoie al servizio di attività produttive già esistenti alla data di adozione del presente PRG, serre e strutture per l'arredo dei giardini.

⁽³⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente, con un massimo di 60 mq ed un minimo sempre concesso di 30 mq, non risolubile con il recupero di rustici o accessori, ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.

⁽⁴⁾ Nei limiti della volumetria o Sul esistente e nel rispetto di Rc, con l'esclusione degli edifici di pregio architettonico e documentario.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If = esistente
Rc= 30%.
H = esistente

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	Non richiesti
PERMESSO CONVENZIONATO	<p>E' richiesta la dismissione a servizi (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato, considerando anche le esigenze pregresse, o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Le aree per servizi vengono monetizzate quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto).</p>

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere poste sulle pendici della collina, con accessibilità veicolare esistente.

FINALITA' DEL PRGC

Utilizzo edificatorio a bassa densità fondiaria in funzione esclusivamente residenziale, con particolare attenzione agli aspetti paesistico ambientali ed ecologici degli ambiti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso, integrazione pertinenziale (2)
PERMESSO CONVENZIONATO	Nuova costruzione (3)
STRUMENTO ESECUTIVO	Nuova costruzione (4),

NOTE

(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.

(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza alla Sul edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(3) Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di uno/due edifici monofamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.

(4) Il ricorso a SUE è obbligatorio quando ricorre uno dei seguenti casi:

- Costruzione di più di due edifici
- Divisione in più di due lotti di un'area libera
- Costruzione di superfici superiori a mq 500 di Sul.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

AREA	PERMESSO CONVENZIONATO STRUMENTO ESECUTIVO		
	Ut	Rc	H
	mq/mq	%	ml
LCC 6	0.06	30%	7,50
LCC 11	0.08	35%	7.50

LCC 12	0.06	35%	7.50
--------	------	-----	------

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	Per tutti gli interventi attuati con intervento diretto è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici, nella misura di 10 mq per abitante insediato considerando anche le esigenze pregresse. Con un minimo sempre dovuto di due posti auto esterni al lotto, reperiti in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.
PERMESSO CONVENZIONATO	E' comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.
STRUMENTO ESECUTIVO	E' comunque fatto obbligo la dismissione di due posti auto per ogni unità immobiliare. E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.
Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio. Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 21	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>Il rilascio del titolo abilitativo inerente ogni intervento edificatorio nei lotti di completamento delle zone collinari è subordinato, ad una preventiva verifica di fattibilità che garantisca in ogni caso la completa urbanizzazione dell'area con l'effettivo allacciamento alle reti infrastrutturali e con l'adeguata connessione alla rete viaria esistente.</p> <p>PRESCRIZIONI AMBIENTALI È vietato rendere impermeabili i suoli per una percentuale maggiore del 5% delle aree libere. Le aree a parcheggio in dismissione dovranno essere permeabili.</p> <p>Qualunque previsione edificatoria dovrà essere verificata rispetto al paesaggio circostante, eventualmente limitandone l'altezza ad un solo piano fuori terra, in ragione della visibilità dell'edificio, anche da diversi punti visuali significativi.</p>

Art. 37 - AREA PER SERVIZI DI CARATTERE PRIVATO	ASP
--	------------

DESCRIZIONE DELL'AREA
Area libera, posta all'ingresso Sud del Comune, ai margini del concentrico.

FINALITA' DEL PRG
Edificazione dell'ambito mediante il riutilizzo strategico dei suoli, destinati a soddisfare esigenze insediative di servizi di livello locale ed urbano. Gli interventi sono finalizzati a garantire il più possibile un elevato standard qualitativo, sia sotto il profilo ambientale che architettonico.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6
Commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); socio assistenziali, ricreativa, servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15	
INTERVENTO DIRETTO	(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne ex art. 26 L.47/85, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale (2)
PERMESSO CONVENZIONATO	(1) demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione (3)
STRUMENTO ESECUTIVO	Nuovo impianto urbanistico (3)

NOTE	
<p>(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.</p> <p>(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza alla Sul edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.</p> <p>(3) E' preferibile la predisposizione di SUE unitario esteso a tutta la superficie.</p> <p>Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese nell'ambito, è ammessa l'attuazione tramite suddivisione al più di due sub-ambiti per zona con singoli SUE o, per la costruzione di un solo edificio, con permessi di costruire convenzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 7.</p> <p>In particolare l'area ASP1 l'area dovrà essere realizzata mediante un SUE di iniziativa pubblica. Essa deve essere vista come "porta" della Nuova Spina, la progettazione deve perseguire un'elevata qualità architettonica, anche attraverso la realizzazione di spazi di fruizione e di aggregazione pubblici e la ricerca di livelli di sostenibilità ambientale. L'applicazione di uno strumento urbanistico di iniziativa privata, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale (con delibera di giunta) potrà avvenire solo se anch'esso persegue i valori di sostenibilità ambientale e di progettazione urbana precedentemente descritti.</p>	

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7	
INTERVENTO DIRETTO	(Non applicabile)
PERMESSO CONVENZIONATO	a seguito di SUE o in analogia di quanto previsto alla nota (3), secondo le quantità di cui allo Strumento Urbanistico

STRUMENTO ESECUTIVO	ASP1 ¹⁾ ASP2	Ut = 0.3 Rc = 50% H = 7 ml	Turistico ricettiva ²⁾	max 40%
			Terziario	max 80%
			Commerciale	max 40%
			Ricreativa	100%
			Socio assistenziale	100%
			Servizio pubblico	100%
			Verde privato	min 30%

¹⁾ In fase di predisposizione di SUE il proponente dovrà adeguare il progetto tenendo conte delle fasce imperturbate di prima approssimazione ed eventualmente, tramite l'Amministrazione Comunale, richiedere la verifica tridimensionale della fascia di rispetto, in relazione al fabbricato, al gestore proprietario dell'elettrodotto.

²⁾ qualora venga realizzata una struttura turistico ricettiva superiore a 2000 mq di Sul si potrà derogare all'altezza massima (esclusivamente per tali superfici) a 17 ml.

Deve essere garantito un mix funzionale, al cui piano attribuisce percentuali massime per ciascuna destinazione d'uso, le quota percentuali variabili, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste.

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	Non applicabile
PERMESSO CONVENZIONATO STRUMENTO ESECUTIVO	<p>Dovranno essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi evidenziate in cartografia di PRGC e definite in sede di strumento urbanistico.</p> <p>Lo Sue dovrà definire servizi a parcheggio da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico nella misura di mq 10 per abitante insediato e del 50% della Sul per attività terziarie. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, attraverso lo Sue, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.</p> <p>Per le destinazioni d'uso Commerciale è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio, nella misura del 100% della Sul realizzate. Comunque non inferiore a quanto previsto dall'ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI COMUNALI DI SVILUPPO DEL COMMERCIO.</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PARCHEGGI PRIVATI

Fatto salvo il reperimento delle superfici a parcheggio privato nella misura di 1mq/10 mc di costruito, almeno un posto auto per ogni unità abitativa deve essere reperito in superficie nell'ambito fondiario.

INTERVENTO EDIFICATORIO PRIVATO

Il posizionamento dei corpi di fabbrica, il loro dimensionamento, la definizione compositiva e la realizzazione degli spazi pertinenziali devono conferire all'impianto la connotazione di quartiere urbano ben integrato con la trama del tessuto edificato limitrofo e degli spazi pubblici. Non è ammessa la lottizzazione delle aree e la realizzazione di edifici isolati uni-bifamiliari o singoli fabbricati multipiano non correlati da un forte contesto unitario.

NUOVA SPINA AREA TU13

L'intervento va visto come "porta" della Nuova Spina, pertanto è auspicabile un elevato grado di controllo sulla qualità architettonica, sugli spazi di fruizione pubblica e di aggregazione.

Ai margini della viabilità pubblica in realizzazione, dovranno essere predisposti filari di alberi, con alberi ad alto fusto di essenza autoctona o platanus acer a distanza pari a ml 5.00. Inoltre la sezione stradale, i marciapiedi, l'eventuale pista ciclabile dovranno essere realizzate in stretta analogia a quelle degli interventi della "spina" salvaguardando le connessioni delle urbanizzazioni, al fine di realizzare in modo univoco le infrastrutture stradali ed i sedimi degli ambiti a servizio della Nuova Spina. Le pavimentazioni delle aree ciclo-pedonali, i cordoli e gli elementi di finitura dovranno essere realizzati in materiale lapideo. Sarà compito degli Uffici dell'Amministrazione Comunale coordinare temporalmente e matericamente gli interventi.

AMBIENTALE

È fatto obbligo il reperimento di superfici in piena terra a "verde privato" con le percentuali indicate per ogni singola area.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE			
AREA	VULNERABILITA' FALDA	STEPPING STONES BUFFER ZONES AREE DI CONNESSIONE	PRESCRIZIONI
ASP 1	Alta		In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.
ASP 2	Elevata	Area servizi privati che interferisce con una buffer zone	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti. In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.

Art. 38 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN AREE IMPROPRIE

II

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area destinata ad attività produttive esistenti, situate per lo più, in prossimità di zone residenziali.

FINALITA' DEL PRGC

Incentivazione alla rilocalizzazione convenzionata, attraverso la possibilità di riconversione in residenziale e/o terziario; in subordine, mantenimento dell'attività, con possibilità di limitata espansione per adeguamento igienico-funzionale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale (r1, r2, r4); produttiva (p1, p2); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale; servizio pubblico.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

INTERVENTO DIRETTO	Sugli impianti esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 16 delle NdA fino all'ampliamento, nel rispetto sotto elencati, con esclusione dell'intervento di demolizione con ricostruzione.
STRUMENTO ESECUTIVO	Sulle aree rese totalmente libere in seguito a rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 16 delle NdA.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

INTERVENTO DIRETTO	<p>Ampliamento del 10% della Sul esistente con un massimo consentito di 100-250-100 mq di Sul, alla quale si somma l'eventuale ampliamento o nuova edificazione di cui al capoverso Pertinenze Residenziali.</p> <p>Per motivate esigenze, non altrimenti localizzabili, e purché vengano condotti adeguati studi di clima acustico e poste in atto proporzionate mitigazioni ambientali l'Ampliamento produttivo potrà essere pari al 20% della Sul esistente.</p> <p>Ampliamento del 10% della SUL esistente con un massimo consentito di 50 mq di SUL ad uso produttivo, alla quale si somma l'eventuale ampliamento di cui al capoverso Pertinenze Residenziali.</p> <p>Per motivate esigenze, non altrimenti localizzabili, e purché vengano condotti adeguati studi di clima acustico e poste in atto proporzionate mitigazioni e compensazioni ambientali, l'ampliamento produttivo potrà essere pari al 20% della Sul esistente, comunque non superiore a 100 mq.</p>
--------------------	---

STRUMENTO ESECUTIVO	<p>Uf = 0,50 mq/mq Rc = 40%. H = 7,50 m</p> <p>Non applicabile per destinazioni d'uso produttive</p> <p>Il proponente potrà usufruire di un credito edilizio pari alla Sul produttiva demolita più un incremento del 50%, per l'edificazione di insediamenti produttivi in aree compatibili.</p> <p>In caso di riconversione residenziale l'indice di cui sopra (Uf) più un credito edilizio pari al 20% da utilizzare sull'area in oggetto o su aree compatibili.</p> <p>I crediti edilizi di cui sopra potranno essere utilizzati su di ogni area compatibile purchè le quantità previste dal piano non vengano incrementate più del 20%.</p>
----------------------------	---

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	Non sono richieste né dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici
STRUMENTO ESECUTIVO	<p>E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per verde e parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività commerciali.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato.</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
<ul style="list-style-type: none"> - In caso di mantenimento dell'attività produttiva esistente: modalità diretta. - In caso di rilocalizzazione: SUE secondo le procedure stabilite dagli artt. 43 e 53 della L.R. 3/2013 e s.m.i. 	
PERTINENZE RESIDENZIALI	
<p>Per la residenza del titolare o del custode (r2) è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative, purché integrate nell'edificio produttivo, o l'ampliamento di quelle esistenti, per un massimo di 100 mq di Sul utilizzabile esclusivamente per lavoratori o familiari impegnanti nella attività produttiva.</p> <p>Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.</p> <p>Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 29 delle NdA.</p>	

MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA
<p>Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti.</p> <p>In particolare è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1ª e 2ª classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.</p>
AMPLIAMENTO
<p>E' concedibile, in deroga a Uf e Rc, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Una tantum", a partire dalla data di adozione del presente PRG; pertanto non ne potranno beneficiare gli immobili che dopo tale data hanno già effettuato ampliamenti; - solo per documentate esigenze di adeguamento alle normative di igiene e di sicurezza; - siano rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici.

Art. 39 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI DI RIORDINO**IR****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva.

FINALITA' DEL PRGC

Mantenimento con possibilità di espansione degli impianti produttivi esistenti

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale (r2, r4); produttiva (p1, p2, p3, p4, p5, p6, p7); commerciale (c1, c2); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.
PERMESSO CONVENZIONATO	sostituzione edilizia, nuova costruzione ⁽³⁾ .

NOTE

⁽¹⁾ A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito l'ampliamento fino al 100% della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 250 e nel rispetto di Rc=50% verificato sull'area libera pertinenziale dell'azienda.

⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

⁽³⁾ Ammesse nel rispetto di It e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	Uf = 0,7 mq/mq	Rc = 50%	H = 12 m
PERMESSO CONVENZIONATO	Ut = 0,8 mq/mq	Rc = 60%	H = 12 m

STANDARD URBANISTICI

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

PERMESSO CONVENZIONATO	<p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura del 5% della St impegnata, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza del 10% della St impegnata.</p>
-------------------------------	--

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

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

PERTINENZE RESIDENZIALI

Per ogni insediamento produttivo, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è ammessa la realizzazione di unità abitative o l'ampliamento di quella esistente, fino alla concorrenza massima di 100 mq di Sul, utilizzabile esclusivamente per lavoratori o familiari impegnati nelle attività produttive.

Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 28 delle NdA.

Per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 300 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario ed indipendente, è ammessa la realizzazione di una unità abitativa o l'ampliamento di quella esistente, per la residenza del titolare di familiari impegnati nella attività produttive o del custode (r2) fino alla concorrenza massima di 100 mq di Sul.

Per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 1000 mq inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è ammessa la realizzazione di due unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, per la residenza del titolare di familiari impegnati nella attività produttive o del custode (r2) fino alla concorrenza massima di 200 mq di Sul.

DEROGHE ALLE ALTEZZE MASSIME

Per impianti e costruzioni speciali (silos, magazzini meccanici, torri di raffreddamento, ciminiere ecc..) sono ammesse altezze superiori a ml 12 con un massimo di ml 15, purché ne vengano documentate le motivazioni tecniche.

Nell' area IR 26 (particelle numeri 989, 896, 917, 1160, 1143 foglio 3), in considerazione della convenzione stipulata il 16 dicembre 1999, tra gli aventi titoli, (Comune di Castellamonte - Consorzio PIP), viste le dismissioni già attuate, gli interventi di Nuova Costruzione potranno avvenire mediante Intervento Diretto con $Ut = 0,8 \text{ mq/mq}$, $Rc = 60\%$, $H = 12 \text{ m}$.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree inedificate, destinate all'insediamento di nuove attività produttive.

FINALITA' DEL PRGC

Urbanizzazione delle aree per consentire il nuovo insediamento di attività produttive.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c2), direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART.15

INTERVENTO DIRETTO	(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento, cambio di destinazione d'uso. Nuova costruzione nei lotti liberi del PIP Consortile
PERMESSO CONVENZIONATO	nuova costruzione (2)
STRUMENTO ESECUTIVO	nuovo impianto urbanistico (2)

NOTE

Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno realizzati.

(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti

(2) L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE estesi all'intero ambito di ogni singola area.

Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lett. c) della L.R. 3/2013 e s.m.i., può suddividere le zone in due o tre stralci purché la loro autonoma edificazione non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area; inoltre, limitatamente ad interventi non superiori a 1000 mq di Sul, su terreni che risultino agevolmente accessibili e allacciabili alle reti infrastrutturali, il Consiglio Comunale può stralciare singoli lotti, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato concordando con i soggetti attuatori la realizzazione di eventuali opere che possano, in futuro, integrarsi funzionalmente nell'urbanizzazione dell'intero ambito.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART.7

INTERVENTO DIRETTO	(Non applicabile)
PERMESSO CONVENZIONATO	Ut(3) = 0.8 mq/mq
STRUMENTO ESECUTIVO	Rc = 60% H = 12 m

Nelle aree IN 16 ed IN 17 per comprovate esigenze di spazi produttivi liberi, sono ammessi solo interventi che non configurano superficie coperta o volumetria. È obbligo predisporre interventi di rinaturalizzazione delle aree adiacenti alla buffer zone ed alla core area.

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	Non sono richieste né dismissione né monetizzazione di aree per servizi pubblici.
--------------------	---

PERMESSO CONVENZIONATO	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) ⁽¹⁾ delle aree per parcheggio pubblico, nella misura del 10% della superficie territoriale impegnata, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.
STRUMENTO ESECUTIVO	
<p>NOTE</p> <p>⁽⁹⁾ per le aree IN, riconosciute interne agli strumenti Urbanistici Vigenti, dovranno essere applicate le quantità previste da questi, sia per quanto riguarda le entità in edificazione che per gli standards.</p>	

RESCRIZIONI PARTICOLARI

L'Area IN 20 potrà essere attuata anche mediante l'accorpamento dell'area IR 3, tra le quali sono ammessi i trasferimenti di cubatura e la realizzazione a completamento dell'insediamento produttivo esistente. È comunque sempre obbligatoria la dismissione dei suoli per infrastrutture viarie e dei servizi.

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

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

VINCOLI PER L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITÀ

"sottosoglia Seveso" identificabili come Altre Attività Produttive

È soggetto ai vincoli riportati nel presente paragrafo l'insediamento di attività che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie, relative all'applicazione degli obblighi di cui all'art. 6 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., delle sostanze e/o preparati definiti all'Allegato 1, Parti 1 e 2, del decreto medesimo, di seguito indicati:

- a) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23 (Tossico per inalazione), R26 (Molto tossico per inalazione) e R29 (A contatto con l'acqua libera gas tossici);
- b) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della Parte 2.

Per l'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi cui sopra, si applicano le disposizioni seguenti:

1. il richiedente dichiara al Comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta, su eventuale richiesta dell'Autorità, la relativa documentazione giustificativa. Allo scopo il richiedente allega i moduli riportati in Tabella 16: "Quantità sostanze pericolose potenzialmente presenti per classe di appartenenza", Tabella 17: "Caratteristiche delle singole sostanze pericolose" e Tabella 18: "Informazioni relative alle lavorazioni del presente studio";
2. l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi.
3. l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della Tabella 1 dell'Allegato al D.M. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a) di cui sopra, e pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b) e c);
4. qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto 3 precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
5. l'insediamento ovvero la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c) e d) sopradescritte:
 - non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;
 - nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti 11, 12 e 13 di cui all'articolo 13.2 delle Norme di Attuazione della Variante di adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 del PTCP della Provincia di Torino, l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della Tabella 4 delle Linee Guida alla medesima Variante al PTCP della Provincia di Torino;
6. sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore o da altri piani comunali vigenti.

In aggiunta a quanto sopra, al fine di mantenere aggiornate le informazioni relative al Rischio Industriale, è istituita un'**Anagrafe Comunale delle Attività Produttive**, con particolare riferimento a quelle Sottosoglia Seveso identificabili come Altre Attività Produttive ai sensi delle Linee Guida. A tale scopo, contestualmente alla richiesta dei titoli abilitativi per ciascuna attività produttiva rientrante nelle classificazioni ATECO 2007 elencate nella Tabella 3: Codici classificazione ATECO 2007 per l'individuazione delle attività produttive puntuali [D.G.R. n. 17-377/2010], il richiedente dovrà allegare i moduli riportati in Tabella 16: "Quantità sostanze pericolose potenzialmente presenti per classe di appartenenza", Tabella 17: "Caratteristiche delle singole sostanze pericolose" e Tabella 18: "Informazioni

relative alle lavorazioni del presente studio”.

Al fine di facilitare l'acquisizione delle informazioni di cui sopra sarà aggiornata la modulistica sul permesso di costruire e degli altri titoli abitativi.

Per quanto concerne infine l'aggiornamento del presente Elaborato Tecnico RIR si stabilisce una frequenza pari a **2 anni** o comunque in occasione di variazioni significative del contesto di riferimento."

PERTINENZE RESIDENZIALI

Per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 300 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario ed indipendente, è ammessa la realizzazione di una unità abitativa o l'ampliamento di quella esistente, per la residenza del titolare di familiari impegnati nella attività produttive o del custode (r2) fino alla concorrenza massima di 100 mq di Sul.

Per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 1000 mq inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è ammessa la realizzazione di due unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, per la residenza del titolare di familiari impegnati nella attività produttive o del custode (r2) fino alla concorrenza massima di 200 mq di Sul.

DEROGHE ALLE ALTEZZE MASSIME

Per impianti e costruzioni speciali (silos, magazzini meccanici, torri di raffreddamento, ciminiera ecc..) sono ammesse altezze superiori a ml 12 con un massimo di ml 15, purché ne vengano documentate le motivazioni tecniche.

OPERE DI MITIGAZIONE

E' necessario che tra tutti gli ambiti industriali/produttivi (IN) e quelli residenziali ed agricoli, vengano realizzate cortine vegetali, a schermatura degli edifici produttivi. L'arredo vegetale dovrà essere costituito da elementi semplici o doppi, in relazione alla distribuzione e dimensione degli edifici: in particolare è consigliabile l'impiego di alberi ed arbusti di buon accrescimento, di specie autoctone, di dimensioni variabili atte a limitare l'impatto visivo. Composizioni vegetali, filari e siepi dovranno essere correlati da condotte idriche irrigue onde garantire l'attecchimento, almeno nelle prime fasi dello sviluppo.

Nelle aree IN 16 ed IN 17 per comprovate esigenze di spazi produttivi liberi, sono ammessi solo interventi che non configurano superficie coperta o volumetria. In tali aree, lungo tutti i perimetri andranno poste cortine di alberi ad alto fusto, di essenza autoctona, (h. minima all'atto della dimora pari a ml 5), al fine di mascherare l'impatto deturpante dei materiali depositati o delle lavorazioni in atto.

ARRETRAMENTI FILO STRADA

Nelle aree IN 14 ed IN 2 l'edificato dovrà preservare una fascia di rispetto di ml 20 dalla Provinciale.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Nell'area IN 13 è fatto divieto la realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna. Tutti gli interventi dovranno essere preceduti da uno studio geologico di dettaglio che evidenzi l'escursione della falda e che, e qualora vi siano locali con criticità, ponga in essere tutte le soluzioni edilizie necessarie, quali impermeabilizzazioni, ventilazioni ecc.. Sarò inoltre necessario valutare la disposizione planimetrica degli edifici che dovranno essere posti preferibilmente paralleli al deflusso della falda freatica.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

AREA	VULNERABILITA' FALDA	STEPPING STONES BUFFER ZONES AREE DI CONNESSIONE	PRESCRIZIONI
IN 1- IN 20	Elevata		In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.
IN 2	Elevata	Area produttiva di nuovo impianto che interferisce con una buffer zone	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti. In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le

			acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.
IN 13	Alta	Area produttiva di nuovo impianto che interferisce con un'area di connessione	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti. In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.
IN 16	Elevata	Area produttiva di nuovo impianto che interferisce con una buffer zone	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti. In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso, a firma di tecnico abilitato, il progetto di raccolta ed allontanamento delle acque, comprese le acque meteoriche, finalizzato ad assicurare la tutela dei corpi idrici di falda.
IN 17		Area produttiva di nuovo impianto che interferisce con una buffer zone	In allegato al permesso di costruire dovrà essere trasmesso uno studio di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, circa le caratteristiche ecosistemiche dell'area oggetto dell'intervento. Tale studio dovrà essere corredato dai progetti relativi agli interventi di mitigazione e di compensazione previsti.

Art. 41 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI ESISTENTI

TE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate da strutture commerciali esistenti, anche di tipo L1 ed L2, come classificate ed individuate nel documento riguardante l'Adeguamento degli Strumenti Comunale di Sviluppo del Commercio (ai sensi degli art. 3 e 4 della L.R. n. 28/1999 ed in attuazione del disposto dell'art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114 del 31 marzo 1998) a seguito delle modificazioni introdotte dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999", **nonché alle prescrizioni derivanti dalla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012.**

FINALITA' DEL PRGC

Conferma dell'attività in atto con possibilità di ampliamenti o di modifica delle attività

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale (r2, r4); produttiva (p1); commerciale (c1, c2, ~~e3~~), turistico ricettiva (t1, t2, t3), ricreativa (t) direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART.15

INTERVENTO DIRETTO	(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B, cambio di destinazione d'uso
PERMESSO CONVENZIONATO	(1) demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione (2)
STRUMENTO ESECUTIVO	nuovo impianto urbanistico (2)

NOTE

(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici esistenti.

(2) L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE estesi all'intero ambito di ogni singola area.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART.7

INTERVENTO DIRETTO	esistenti
PERMESSO CONVENZIONATO	Ut = 0.8 mq/mq
STRUMENTO ESECUTIVO	Rc = 60%
	H = 10 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	Qualora l'apertura di un nuovo esercizio commerciale comporti cambio di destinazione d'uso la dismissione o all'assoggettamento a uso pubblico delle aree a parcheggio, da reperirsi nelle immediate adiacenze dell'esercizio commerciale, in ragione del 50% delle sul realizzate.
PERMESSO CONVENZIONATO	Nei casi da attuarsi con permesso convenzionato, ossia di completamento e di ristrutturazione urbanistica, è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio, nella misura del 80% della Sul realizzate

	La monetizzazione non è comunque ammessa
STRUMENTO ESECUTIVO	<p>Nei casi di intervento di nuovo impianto è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio, nella misura del 100% della Sul realizzate.</p> <p>La monetizzazione non è comunque ammessa.</p> <p>In tutti i casi, Intervento Diretto, Permesso Convenzionato o SUE lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio; la restante quota può essere reperita in aree private.</p>

Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio.

Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 22

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI

Per ogni insediamento terziario commerciale di Sul di almeno 300 mq, inteso come insieme delle unità immobiliari inglobate in un ambito unitario ed indipendente, è ammessa la realizzazione di una unità abitativa o l'ampliamento di quella esistente, per la residenza del titolare di familiari impegnati nella attività o del custode (r2) fino alla concorrenza massima di 80 mq di Sul.

Art. 42 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI DI NUOVA FORMAZIONE

TN

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree costituite da superfici libere o in riconversione urbanistica o con destinazione commerciale in atto scarsamente edificate, destinate alla localizzazioni delle attività commerciali L2, come indicate dal documento sui Criteri sulla disciplina del Commercio, **nonché alle prescrizioni derivanti dalla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012.**

FINALITA' DEL PRGC

Riconversione ed utilizzo delle aree per attività terziarie commerciali, attività terziarie alberghiere e direzionali.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale (r2, r4); produttiva (p1); commerciale (c1, c2), turistico ricettiva (t1, t2, t3), ricreativa (t) direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART.15

INTERVENTO DIRETTO	(¹) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A
PERMESSO CONVENZIONATO	(¹) ristrutturazione edilizia di tipo B
STRUMENTO ESECUTIVO	demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione nuovo impianto urbanistico
NOTE (¹) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici esistenti.	

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART.7

INTERVENTO DIRETTO	esistenti
PERMESSO CONVENZIONATO	(non applicabile)
STRUMENTO ESECUTIVO	Ut = 0.8 mq/mq Rc = 50% H = 10 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	Esistenti
---------------------------	-----------

STRUMENTO ESECUTIVO	<p>Nei casi di intervento di nuovo impianto è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio, nella misura del 100% della Sul realizzate.</p> <p>Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio.</p> <p>Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 22</p> <p>La monetizzazione non è comunque ammessa.</p>
----------------------------	--

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI

Per ogni insediamento terziario commerciale di Sul di almeno 300 mq, inteso come insieme delle unità immobiliari inglobate in un ambito unitario ed indipendente, è ammessa la realizzazione di una unità abitativa o l'ampliamento di quella esistente, per la residenza del titolare di familiari impegnati nella attività o del custode (r2) fino alla concorrenza massima di 80 mq di Sul.

Art. 43 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI TIPO SOCIO ASSISTENZIALE

SA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Struttura di ospitalità e assistenza sociale.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle strutture e delle destinazioni in atto con possibilità di adeguamento e/o ampliamento delle medesime.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Socio-assistenziale e ospedaliera (h); servizio pubblico.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, ampliamento ⁽³⁾

NOTE

⁽¹⁾ Con ristrutturazione edilizia di tipo B non è ammessa la sopraelevazione dei tetti.

⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati senza limiti dimensionali, di bassi fabbricati e tettoie fino alla concorrenza di una superficie coperta pari a mq 100, strutture di arredo dei giardini.

⁽³⁾ Con realizzazione di SUE fino al 70% della SUL esistente e con intervento diretto fino al 20% della Sul con un massimo di mq 300 di Sul".

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PRESCRIZIONI A CARATTERE AMBIENTALE

Nell'area SA1 dovrà essere garantito una Sp (superficie permeabile) superiore al 40%

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere destinate a costituire una fascia di cuscinetto tra l'edificato ed aree libere o tra ambiti edificati con destinazioni d'uso diverse.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia degli ambiti edificati e degli ambiti non antropizzati.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Giardino privato e cortine alberate

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Non sono previsti interventi edilizi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 17 comma 9 della presenti NdA

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Quelli delle destinazioni d'uso dei suoli nelle quali le aree a verde sono riconosciute

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Qualora le aree a verde perimetrale nella cartografia di Piano abbiano funzione di cuscinetto tra ambiti edificati con destinazioni d'uso diverse, con compito di cortina e di quinta, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- filari di alberi ad alto fusto di altezza minima, al momento della dimora, pari a ml 5
- utilizzo di specie autoctone
- densità non inferiore a 4 alberi ogni 10 mq di superficie

Art. 45 - AREE AGRICOLE NORMALI**AN****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree utilizzate ai fini agricoli, con presenza diffusa di edifici non più destinati all'attività rurale.

FINALITA' DEL PRGC

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1); commerciale (c1), agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), servizio pubblico (s) con divieto all'insediamento di allevamenti di tipo industriale. Le destinazioni d'uso r1, p1, c1, s sono ammesse limitatamente all'esistente e comunque fatte salve le prescrizioni particolari del presente articolo.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO**

Tutti quelli previsti dall'art. 15 16, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 3/2013 e s.m.i.

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**PERMESSI DI COSTRUIRE IN AREA AGRICOLA**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 3/2013 e s.m.i.

E' fatto divieto di realizzare parchi fotovoltaici al suolo in Area Agricola.

RESIDENZE AGRICOLE

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione della Sul edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purché nello stesso Comune o in Comuni confinanti, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 30% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire.

La Sul massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 500 mq.

RESIDENZE NON AGRICOLE

Sulle residenze esistenti non destinate a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari, sono consentiti ampliamenti igienico funzionali pari al ~~30%~~ 20% della Sul, con un minimo comunque consentito di 30 mq, e un massimo ammissibile di 150 mq di Sul residenziale per ogni unità abitativa, non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative; ed ampliamenti della superficie coperta, per la realizzazione di porticati e tettoie (nel rispetto dei requisiti fissati dal REC) pari al ~~50%~~ 30% dell'esistente. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. ~~18~~ 17 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc=50%, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

BASSI FABBRICATI NON PERTINENZIALI

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 30 mq di Sul, concessi una tantum, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 3/2013 e s.m.i., per ogni appezzamento coltivato di proprietà ~~unitaria~~, di superficie non inferiore a 3.000 mq, con divieto di costruire in aderenza accorpando due o più bassi fabbricati e di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma.

DISTANZE

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - Distanza minima dai confini paria a m 5; per edifici di altezza maggiore a m 4 pari al doppio dell'altezza del fabbricato, derogabili con assenso del confinante.
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 15,00
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 25,00
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziale dell'azienda
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali di soggetti extraagricoli in area agricola: m 100,00.
 - Distanza minima da altre residenze rurali: m 50,00
 - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore: m 12,50
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
 - Distanza minima da aree di PRG: m 200,00
 - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola: m 100,00
 - Distanza minima dalla residenza del conduttore: m 12,50

IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente tale dimensione.

Sono concessi interventi di piccole strutture aziendali per la trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli come laboratori di caseificazione, lavorazione carni, condizionamento ortofrutta, produzione conserve vegetali, confezionamento miele, punti vendita diretta, ecc..

RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 17 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B (ed eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o compatibile, purché tali fabbricati, purchè venga verificato l'Indice Uf (Utilizzazione Fondiaria) pari a 0,2 mq/mq in relazione alla superficie fondiaria di riferimento o alla superficie dell'ambito sul quale insiste l'edificio.

- siano già esistenti alla data di adozione del presente PRG, e comunque siano stati ultimati da più di dieci anni rispetto al momento in cui viene richiesto il cambio di destinazione d'uso;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti

finestrate;

- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di adeguate attrezzature per il corretto smaltimento delle acque reflue;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture disadorne o non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC.

I fabbricati che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'adozione preliminare del presente strumento urbanistico possono essere destinati unicamente a usi complementari e accessori compatibili con la residenza o, al più, possono essere utilizzati come depositi di materiali non nocivi o come ricovero per mezzi d'opera di imprese edili e simili.

VARIANTI ex. art. 17, comma 7, L.R. n 3/2013 e s.m.i.

Con varianti non strutturali ex. art. 17 comma 7°, L.R. n. 3/2013 e s.m.i., sarà possibile:

- individuare singoli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale, non più utilizzati per l'attività agricola, da sottoporre a interventi di ristrutturazione, ed eventualmente di demolizione e ricostruzione, finalizzati ad una diversa destinazione d'uso; la Variante al PRG dovrà pertanto puntualmente definire le sottoclassi di destinazione d'uso previste e gli interventi edilizi occorrenti per il corretto inserimento ambientale dell'edificio.
- Consentire l'edificazione di fabbricati accessori rurali eccedenti le dimensioni del basso fabbricato, anche a soggetti non in possesso dei requisiti di operatori agricoli, previa accurata valutazione delle effettive necessità del richiedente e del contesto ambientale di inserimento. In ogni caso, la costruzione di tali fabbricati è soggetta al pagamento dei contributi di cui alla L.10/77 e può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- superficie coperta max mq 200, nel rispetto di Rc 20% riferito al lotto di edificazione; altezza max 6 m
- tipologia dei fabbricati di tipo tradizionale-rurale; tetti in struttura lignea e manto in coppi; paramenti murari in intonaco o mattone a vista tipo a mano; tassativa esclusione di strutture prefabbricate in c.a.,.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

In occasione di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione, o nuova costruzione di residenze rurali, devono essere correttamente riproposte le tipologie costruttive tradizionali, assumendo come riferimento tendenziale gli elementi tipologici di pregio evidenziati negli ambiti CM più vicini all'area sulla quale viene effettuato l'intervento, e comunque in conformità con i disposti dell'art. 32 del REC.

Gli Edifici agricoli, sia produttivi che residenziali, dovranno comunque essere verificati, rispetto al contesto circostante, con l'obiettivo di salvaguardia delle visuali del paesaggio agricolo, nonché di particolari angoli di visuali rispetto ad elementi di interesse documentale, storico, architettonico e paesaggistico.

Art. 46 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

AS

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. Tali ambiti **non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria** né sotto il profilo urbanistico, né per eventuali diritti acquisiti.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4, ove già esistenti), agricola (a1, a2, a3), servizio pubblico (s).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici delle aree di salvaguardia ambientale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Tutti gli interventi ammessi devono costituire occasione per il recupero dei valori qualitativi ambientali là dove siano stati precedentemente compromessi da opere edilizie e di trasformazione del suolo inappropriate e deturpanti; si richiamano in proposito i disposti dell'art. 32 del REC.

Strutture esistenti non conformi all'abitato: gli edifici esistenti e quelli prefabbricati di tipo industriale non possono essere recuperati per destinazioni diverse da quelle in atto.

In occasione d'interventi eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere obbligatoriamente riqualificati con riferimento all'art. 32 del REC.

DESCRIZIONE DEL'AREA

Aree spondali del torrente Orco costituenti unità ambientale con caratteristiche di pregio, in cui gli aspetti morfologici e vegetazionali del paesaggio sono fortemente connotati dalla presenza del corso d'acqua.

FINALITA' DEL PRG

Rigorosa tutela dell'ambiente e del paesaggio, con divieto alla nuova edificazione, alla riduzione della permeabilità dei suoli e della capacità d'invaso, all'impoverimento o alla impropria sostituzione della vegetazione ripariale.

Cauta valorizzazione turistica della risorsa ambientale, attraverso interventi di manutenzione, riqualificazione e integrazione infrastrutturale di minimo impatto.

I vincoli imposti dal presente articolo non sono direttamente finalizzati all'espropriazione, tuttavia, con ricorso alle procedure di variante non strutturale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 3/2013 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale può individuare aree per servizi pubblici di interesse generale ex art. 22 L.R. 3/2013 e s.m.i.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E' ammessa la prosecuzione di eventuali attività agricole colturali in atto. Aree attrezzate per servizi pubblici e di uso pubblico sono realizzabili nell'osservanza delle finalità di cui sopra.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Non sono ammessi interventi edificatori se non per quanto disposto alle Prescrizioni Particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' ammessa la costruzione di strutture edilizie accessorie alla fruizione ricreativa e turistica dell'area, purché contenute nei limiti strettamente necessari e realizzate con materiali e tecnologie costruttive di minimo impatto ambientale.

Eventuali strutture edilizie, possibilmente non permanenti, devono essere coerenti con l'assetto ambientale e infrastrutturale del territorio, nonché consentite dalla classificazione idrogeologica. La possibilità edificatoria potrà essere ricavata applicando un indice territoriale pari a quello agricolo.

Tutti gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo sono comunque soggetti alla preventiva autorizzazione regionale ai sensi delle vigenti leggi di tutela ambientale.

DESCRIZIONE DEL'AREA

Ambiti di particolare valore paesaggistico in cui gli aspetti morfologici e vegetazionali del paesaggio costituiscono unità ambientale con caratteristiche di pregio.

FINALITA' DEL PRG

Rigorosa tutela dell'ambiente e del paesaggio, con divieto alla nuova edificazione, alla riduzione della permeabilità dei suoli, valorizzazione turistica della risorsa ambientale, attraverso interventi di riqualificazione e integrazione infrastrutturale di minimo impatto, percorsi ciclo pedonali.

I vincoli imposti dal presente articolo non sono finalizzati all'espropriazione, tuttavia, con ricorso alle procedure di variante non strutturale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 3/2013 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale può individuare aree per servizi pubblici di interesse generale ex art. 22 L.R. 3/2013 e s.m.i.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E' ammessa la prosecuzione delle attività agricole colturali in atto. Aree attrezzate per servizi pubblici e di uso pubblico sono realizzabili nell'osservanza delle finalità di cui sopra. Attività Residenziali (r1, r2, r3), Agricole (tutte), turistico ricettiva (t1, t2)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Non sono ammessi interventi edificatori se non per quanto disposto alle Prescrizioni Particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'area è soggetta alla realizzazione di SUE di iniziativa pubblica, al fine di tutelare e valorizzare la risorsa ambientale paesaggistica e di fruizione turistica; anche attraverso la realizzazione di infrastrutture ciclo pedonali collegate alla rete sovra-comunale prevista dal PTC2.

Eventuali strutture edilizie, possibilmente non permanenti, devono essere coerenti con l'assetto ambientale e infrastrutturale del territorio, nonché consentite dalla classificazione idrogeologica. La possibilità edificatoria potrà essere ricavata applicando un indice territoriale pari a quello agricolo.

E' ammessa la costruzione di piccole strutture edilizie accessorie alla fruizione ricreativa e turistica dell'area, (tettoie, punti di riparo per l'osservazione della fauna, ecc..) purché contenute nei limiti strettamente necessari e realizzate con materiali e tecnologie costruttive di minimo impatto ambientale.

Tutti gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo sono comunque soggetti alla preventiva autorizzazione regionale ai sensi delle vigenti leggi di tutela ambientale.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 3/2013 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. C.5 sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.17-16.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 24 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**DESTINAZIONE SPECIFICA**

L'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 3/2013 e s.m.i., senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 12 ~~8~~, lett. g) della L.R. 3/2013 e s.m.i.

Si rimanda alla legenda della cartografia l'individuazione della destinazione specifica delle aree a servizi seppur a titolo indicativo.

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 3/2013 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative o di perequazione finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 3/2013 e s.m.i.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 17.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Non sono previsti interventi edilizi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 50 - AREE PER INFRASTRUTTURE
TECNOLOGICHE

ST

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero, depuratori, acquedotti, centrali per la produzione di energia, ecc.).

FINALITA' DEL PRG

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree necessarie.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli previsti dall'art. 17 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 24 Nda

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione ed eventuale utilizzo pubblico delle infrastrutture.

La realizzazione della Centrale Idroelettrica nell'Area ST1 è soggetta a SUE, il cui comparto comprenda anche tutte le infrastrutture ed i suoli esterni all'area oggetto di modifica. Tale realizzazione dovrà prendere in considerazione opportune opere di mitigazione paesistico ambientale. Indici: Rc 80%; h max 10.50 ml

Art. 51 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

TRACCIATI STRADALI DI PRG E LORO MODIFICA

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, comma 9, L.R. 3/2013 e s.m.i., può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE

Le strade pubbliche interne a SUE, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 8.5 (compresi i marciapiedi). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di 15 m di diametro. Nei nuovi tracciati viari, di quartiere ed interni ai SUE di nuova realizzazione, dovranno essere predisposte adeguate banchine ciclo pedonabili connesse, per quanto possibile, alla viabilità esistente. Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

ASPETTI NORMATIVI

La realizzazione dei nuovi tracciati viari dovranno attenersi ai disposti codificati con DM 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", e per le rotoarie con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; qualora siano interessati tratti di viabilità provinciale dovrà essere consultato il Servizio Programmazione Viabilità della Provincia di Torino.

**Art. 52 - PIANO INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE
AMBIENTALE**

(ambito di ricucitura Piazza del Mercato)

PIRA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area ubicata ai margini del Centro Storico, strategica per la posizione di snodo tra la Nuova Spina ed il Centro Storico; comprendente l'area mercatale, la stazione ferroviaria dismessa, fabbricato dell'ex mercato coperto, edifici produttivi.

FINALITA' DEL PRG

Ricucitura tra il concentrico e le aree in ampliamento, con finalità ambientali, al fine di riqualificare un importante tassello urbano ai margini del Centro Storico.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

INTERVENTO DIRETTO	⁽¹⁾ manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro
STRUMENTO ESECUTIVO	<p>L'area sarà oggetto di uno Strumento Urbanistico di iniziativa Pubblica, che prevederà il recupero e la valorizzazione dei fabbricati esistenti, il ridisegno in funzione di collegamento tra la "nuova spina", il viale Morello ed il Centro Storico. Particolari attenzioni andranno poste sotto il profilo ambientale ed architettonico, ricucendo gli spazi ed i volumi degli edificati ad Ovest, implementando la viabilità pubblica i sedimi e gli spazi di aggregazione. È auspicabile il continuamento dei filari alberati della spina e del viale esistente. Le funzioni attribuite agli spazi saranno pubbliche.</p> <p>All'interno di tali aree potranno essere individuati comparti di intervento per applicazioni di strumenti perequativi.</p>

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area di pubblico interesse, altrimenti non localizzabile, destinata all'atterraggio ad al decollo si aeromobili e a strutture pertinenziali all'attività in essere, per l'attività di protezione civile e sportiva.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle destinazioni in atto con possibilità di adeguamento e/o ampliamento delle medesime ad esclusivo servizio dell'attività aeroportuale di soccorso di protezione civile, e sportiva, nei rispetti e nei vincoli e delle disposizioni di legge sulla navigazione aerea (L. 58/63 e norme I.C.A.O.)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

direzionale(d), turistica ricettiva (t1); ricreativa (l); servizio pubblico (f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, e B ⁽¹⁾
PERMESSO CONVENZIONATO	cambio di destinazione d'uso, demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento, integrazione pertinenziale ⁽²⁾ cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione.
STRUMENTO ESECUTIVO	

NOTE

⁽¹⁾ Con ristrutturazione edilizia di tipo B non sono ammessi aumenti di Sul.

⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni dell'art.17 non è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati o tettoie in deroga agli indici.

Gli interventi edilizi potranno essere esclusivamente realizzati nella perimetrazione di cui alla cartografia di piano.

Il cambio di destinazione d'uso deve rimanere nell'ambito delle attività aereoportuali.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART.7

INTERVENTO DIRETTO	esistenti
PERMESSO CONVENZIONATO	(Ut = 0.25 mq/mq)
STRUMENTO ESECUTIVO	Rc = 20%
	H = 8.5 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	(non ammesso)
PERMESSO CONVENZIONATO	Nei casi di intervento di nuovo impianto è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio, nella misura del 100% della Sul realizzate ad eccezione di quelle impiegate

STRUMENTO ESECUTIVO	per la realizzazione di hangar. La monetizzazione non è comunque ammessa.
----------------------------	--

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse realizzazioni, nel rispetto degli indici, fino alla concorrenza massima di:

- mq 1000 di Sul per la realizzazione di strutture da adibire ad hangar
- mq 200 di sul per la realizzazione di strutture turistiche e ricreative (bar, cucine, luoghi di ritrovo e socializzazione)
- mq 200 di Sul per la realizzazione di strutture ad uso direzionale, per le attività collegate agli usi specifici dell'area

FASCE DI RISPETTO

Sono identificate nelle carte di Prgc le fasce di rispetto della pista. Il esse, non si potranno erigere ostacoli quali edifici, ad eccezione di quelli a diretto servizio dell'attività aeroportuale, linee aeree e/o elettrodotti, antenne, ripetitori, cartelloni stradali ecc..

Le fasce indicate nella cartografia di piano, sono indicative e dovranno essere riviste in relazione alle più aggiornate direttive e legislazioni in materia.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Dovrà essere garantito una Sp (superficie permeabile) superiore al 60%, inoltre è obbligatorio mantenere la pista di atterraggio (come a tutt'oggi) completamente inerbita.

Per le gli hangar è espressamente vietata la realizzazione di strutture in cemento armato a vista, esse dovranno comunque propendere per un ottimale inserimento ambientale, attraverso l'uso di materiali congrui con l'ambiente, essere eventualmente verniciate di colore verde scuro, in modo da minimizzare l'impatto ambientale e se necessario, (a giudizio dell'ufficio tecnico o della C.I.E.) mascherate da vegetazioni o piantumazioni.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

L'intervento ricade in classe in Classe IIIa assimilabili IIIb.4, all'interno della fascia B del PAI, essendo un'area, con destinazione già in atto, anche se, non espressamente perimetrata nella Carta di Sintesi si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 14 comma 3.3.5 delle presenti norme, in particolare essendo un'opera infrastrutturale di interesse pubblico non altrimenti localizzabile, ~~vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 3/2013 e s.m.i.~~ **vale quanto indicato dalla D.G.R. n. 18 - 2555 del 9/12/2015 (Chiarimenti in ordine alla disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della l.r. n. 56/77 ai sensi della legge regionale 11 marzo 2015 n. 3 'Disposizioni regionali in materia di semplificazione' e sostituzione del paragrafo 7 della parte I dell'allegato A alla D.G.R. n. 64-7417 del 7/4/2014).**

Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da uno studio geologico-tecnico, eventualmente supportato da indagini geognostiche, da studi geomorfologici, idrogeologici ed idraulici che garantiscano la compatibilità delle opere previste con il quadro del dissesto presente. L'intervento edificatorio dovrà essere coerente con le Norme di Attuazione di PAI per la fascia B, ovvero non deve costituire ostacolo di deflusso della piena né interferire con la capacità d'invaso.

Per ogni intervento edificatorio dovranno essere previste opportune soluzioni tecnologiche volte a non impedire il libero deflusso della lama d'acqua ed a limitare gli eventuali danni a strutture e manufatti, nello specifico tutte le superfici, ad eccezione degli hangar dovranno essere realizzate ad una quota dal terreno di campagna tale da permettere il naturale deflusso di una lama d'acqua decimetrica, da valutare su specifiche verifiche idrauliche; per al realizzazione degli hangar (realizzati a quota 0.00) si dovranno adottare soluzioni tali da minimizzare le problematiche derivanti dal deflusso d'acqua.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Campo da golf esistente ed aree limitrofe non antropizzate, costituite anche da bacino palustre, riconosciute dal PTC come "Aree protette e Siti della Rete Natura 2000" SIC - ZPS

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle destinazioni in atto dei suoli destinati alla pratica del golf, con possibilità di adeguamento e/o ampliamento delle medesime, con particolare tutela dei suoli da trasformarsi in campo da golf.

Tutela delle aree a massima naturalità e biodiversità con presenza di habitat di interesse comunitario.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r2); turistica ricettiva (t1, t2, t3); ricreativa (l); servizio pubblico (f), agricola⁽¹⁾ (a), archeologica

⁽¹⁾ con i limiti imposti all'art. 41: con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali,

TITOLI ABITATIVI

Il rilascio dei titoli abitativi per l'attuazione degli interventi è così normata:

- Lo SUE dovrà essere conforme e riprendere le tematiche espresse agli art 35 e 36 delle Nda del PTC - "Siti Natura" SIC - ZTP ed attuarsi anche attraverso gli spetti procedurali di cui all'art. 44 Titolo III, commi 1 e 3 della L.R. 19/2008 che prevedono la redazione di VAS ed eventualmente VIA ed al parere delle Soprintendenze Competenti.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, e B ⁽¹⁾
PERMESSO CONVENZIONATO	Per l'attuazione di quanto previsto in SUE
STRUMENTO ESECUTIVO	Cambio di destinazione d'uso, demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento, integrazione pertinenziale ⁽²⁾ cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione

NOTE

⁽¹⁾ Con ristrutturazione edilizia di tipo B non sono ammessi aumenti di Sul.

⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni dell'art.17 non è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati, bassi fabbricati o tettoie in deroga agli indici, sono ammesse tettoie, a carattere temporaneo utilizzabili per il campo pratica del golf e strutture di arredo per i giardini. Solo all'interno delle aree di concentrazione edilizia in ambito di SUE sono concessi: tettoie e bassi fabbricati di h max ml. 4.00 per ricovero automezzi o materiale inerente alla manutenzione dei campi da golf, fino alla concorrenza di una superficie coperta pari a mq 1000, e la realizzazione di strutture interrate per un massimo di 500 mq.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART.7

INTERVENTO DIRETTO	esistenti
PERMESSO CONVENZIONATO	SUL 1500 mq Sup. Coperta = max 1000 mq
STRUMENTO ESECUTIVO	H = 7.5 m

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	(non ammessi)
PERMESSO CONVENZIONATO	Nei casi di intervento di nuovo impianto è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio, nella misura minima dell'80% della Sul realizzate
STRUMENTO ESECUTIVO	La monetizzazione è comunque ammessa fino alla concorrenza del 100% delle sul realizzate.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
<p>Tutti gli interventi dovranno essere soggetti all'estensione di uno SUE esteso a tutta l'area delimitata in cartografia. Qualora non vi sia il totale accordo tra i proprietari dei suoli ricompresi, con le procedure di cui dell'art. 46 della L.R. 3/2013 e s.m.i., il Comune, può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di due comparti d'intervento ed alla perimetrazione dell'area di concentrazione edilizia.</p> <p>AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA In fase di attuazione, con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 12° e 13° dell'art. 17 L.R. 13/2013 e s.m.i. dovrà essere individuata un'unica un'area di concentrazione edilizia, da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo, all'interno della quale siano previsti gli interventi edificatori, del SUE.</p> <p>PRESCRIZIONI AMBIENTALI Nella pertinenza della concentrazione edilizia dovrà essere garantito una Sp (superficie permeabile) superiore al 50% Al fine di non compromettere i corridoi faunistici in fase di Sue dovrà essere dimostrata la realizzazione di corridoi, privi di impedimenti, inoltre dovranno essere il più possibile evitate recinzioni di qualsiasi tipo.</p>	