



COMUNE DI CALUSO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE PARZIALE N.16 ai sensi dell'art.17 c.5 L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

2 Norme di Attuazione

ESTENSORE:
Studio Tecnico Associato TETRASTUDIO
arch. Giovanni Piero Perucca
via Monviso 5 – GROSSO (To)

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO:
arch. Tiziano Ronchetto Salvana

STUDI GEOLOGICI:
geol. Andrea SCAGLIA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

Legenda:

- testo normativo modificato e/o integrato dalla presente variante parziale n.16

TITOLO 0 - LINEE PROGRAMMATICHE
CAPO 1 - GESTIONE DEL P.R.G.

0.1 - Art. 1 - CONTENUTO DEL P.R.G.

1. Nel quadro di finalità ed obiettivi stabiliti all'art.11 della L.R. 56/77 e degli indirizzi formulati con il P.R.I. originario, sono obiettivi prioritari del PRG, Variante n° 1:
 - a) la riaffermazione del ruolo del Comune come capoluogo di un più vasto hinterland intercomunale, centro di servizi, di attività terziarie e residenziali;
 - b) il rafforzamento dell'armatura produttiva per l'equilibrato rapporto tra residenze e posti di lavoro, che i processi di ristrutturazione industriale avvenuti hanno messo in crisi;
 - c) l'avvio di politiche attive di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio nel nucleo di più antico impianto;
 - d) la valorizzazione dei nuclei frazionali come luoghi di residenza nel rispetto dell'impianto rurale originario, dell'economia e dell'ambiente agricolo;
 - e) la formazione di demani comunali di immobili per servizi ed attrezzature pubbliche a copertura sia dei fabbisogni pregressi che futuri, tenendo conto della crescente domanda di qualità della vita urbana;
 - f) la valorizzazione della risorsa vitivinicola locale (Caluso "Città del Vino")
2. Le norme e prescrizioni del P.R.G. attengono a:
 - destinazioni d'uso degli immobili, proprie e/o ammesse in quanto compatibili;
 - tipi di intervento per la trasformazione urbanistica e/o edilizia;
 - procedure amministrative per l'attuazione degli interventi;
 - requisiti di titolarità degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ed all'uso degli immobili;
 - parametri di utilizzazione di carattere urbanistico edilizio;
 - caratteri tipologici degli edifici e dell'ambiente;
3. Le tavole di progetto aventi titolo prescrittivo concorrono alla specificazione di dette norme e prescrizioni
4. Costituisce inoltre parte integrante del PRG l'elaborato Indagine geologico-tecnica che, sulla base dei dati idrogeologici, litologici e geotecnici raccolti, detta prescrizioni per la progettazione e l'esecuzione degli interventi che si intendono qui integralmente trasferite.

0.2 - Art. 2 - ASSETTO URBANISTICO E AMMINISTRATIVO DEL P.R.G.

1. Ai fini della programmata attuazione delle previsioni del piano regolatore nel territorio comunale sono individuati
 - Sistemi insediativi
 - Distretti urbanistici
 - Isolati
2. I distretti urbanistici sono aggregazioni di isolati cui sono riferite le dotazioni esistenti e i fabbisogni di servizi e di infrastrutture a livello locale.
3. I sistemi insediativi, sono aggregazioni di distretti urbanistici e costituiscono, le dimensioni urbane ottimali per la programmazione degli interventi nei servizi di interesse comunale; in essi trovano pertanto verifica soglie demografiche e dotazioni infrastrutturali.
4. Gli isolati, o aree di censimento urbanistico (aree di indagine), sono il minimo aggregato di dati di contabilità urbana di comparazione tra stato di fatto e progetto; essi non hanno efficacia normativa. L'attuazione delle previsioni del P.R.G. è disciplinata per aree di intervento.

5. I sistemi insediativi sono due, e cioè:
 - 1 - Caluso
 - 2 - Caluso frazioni (Arè, Vallo, Rodallo, Carolina)
6. I distretti urbanistici sono :
 1. Caluso Capoluogo dal n° 1.1 al n° 1.13
 2. Caluso Frazioni
 - 2.1. Arè
 - 2.2. Vallo
 - 2.3. Rodallo
 - 2.4. Carolina
7. Costituiscono, inoltre distretto urbanistico le aree produttive del sistema "Caluso Frazioni" 2.5. e 2.6.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 - Art.3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G. E DELLE SUCCESSIVE VARIANTI

Il progetto del P.R.G. é costituito dai seguenti elaborati relativi al P.R.I. vigente :

- A) - Relazione illustrativa ed allegati tecnici
- B) - Tavole del piano
 - B1 - Inquadramento territoriale in scala 1/25.000
 - B2 - Progetto generale in scala 1/10.000

1. Costituiscono altresì parte integrante del P.R.G. i seguenti elaborati di P.R.I., relativi al territorio del Comune di Caluso :

- A1 - relazione illustrativa integrativa
- B3 - progetto in scala 1/5.000
- B4 - sviluppi del P.R.G. relativi agli abitati in scala 1/2.000
- B5 - tipi di intervento relativi ai complessi e alle aree di interesse storico, artistico, ambientale in scala 1/1.000

2. Gli elaborati alla lettera A e A1, hanno contenuto illustrativo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti Norme.

3. Il progetto del P.R.G. é inoltre costituito dai seguenti elaborati relativi alla Variante n°1 :

- A) Relazione illustrativa ed allegati
 - All.1 Rapporto sullo stato di attuazione del PRI
 - All.2 Rapporto sugli esiti della consultazione
 - All.3 Dati quantitativi
 - B4.0.1 Quadro di unione-capoluogo 1:2.000
 - B4.0.2 Quadro di unione-Arè 1:2.000
 - B4.0.3 Quadro di unione-Rodallo 1:2.000
 - B4.0.4 Quadro di unione-Vallo 1:2.000
 - B4.0.5 Quadro di unione-Carolina 1:2.000
- B) Tavole di variante n°1
 - B3.1 var.1 Progetto generale 1:5.000
 - B3.2 var.1 Progetto generale 1:5.000
 - B4/1.1 var.1 Sviluppo PRG-capoluogo 1:2.000
 - B4/1.2 var.1 Sviluppo PRG-capoluogo 1:2.000
 - B4/2.1 var.1 Sviluppo PRG-Arè 1:2.000
 - B4/2.2 var.1 Sviluppo PRG-Rodallo 1:2.000
 - B4/2.3 var.1 Sviluppo PRG-Vallo 1:2.000
 - B4/2.4 var.1 Sviluppo PRG-Carolina -Mojette 1:2.000
 - B5/1.s var.1 Stralci tipi di intervento capoluogo 1:1.000
 - B5/2.s var.1 Stralci tipi di intervento Arè-Rodallo-Vallo-Mojette 1:1.000
- C) C.var1 Norme di Attuazione -testo coordinato-
 - Allegati quadri sinottici C1, C2 e C3 (C1Mod, C2Mod, C3Mod)
 - C1.var1 NdA-Allegati-Schede Normative
 - C2.var1 Norme di Attuazione - modifiche ed integrazioni-
- D) Indagine geologicotecnica in data gennaio 1988 a firma dott. Pier Carlo Bocca geologo, con allegate Carte di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica, e specificatamente:
 - TAV.A schema generale 1:25.000
 - TAV.1 1:5.000
 - TAV.2 1:10.000
 - TAV.3 1:5.000

4. Gli elaborati relativi alla Variante Strutturale n°2 di adeguamento al PAI sono i seguenti:

Elaborati urbanistici:

1. Relazione Illustrativa.
2. Norme Tecniche di Attuazione – testo coordinato ed integrato con le modifiche apportate dalla variante strutturale n.2;
- 2a. Norme di Attuazione - allegati – schede normative
3. Elaborati grafici:
 - tav.B3.1 – Zonizzazione CONCENTRICO con delimitazione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1/5000;
 - tav.B3.2 – Zonizzazione FRAZIONI con delimitazione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1/5000;
 - tav.B4.0.1 – Zonizzazione CONCENTRICO con delimitazione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1/2000;
 - tav.B4.0.2 - Zonizzazione RODALLO E ARE' con delimitazione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1/2000;
 - tav.B4.0.3 - Zonizzazione VALLO E CAROLINA con delimitazione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1/2000;

Elaborati geologici:

- G. Relazione geologica
- G1. Carta geologico-strutturale
- G2. Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale
- G3. Carta idrogeologica
- G4. Carta litotecnica
- G5. Carta dell'acclività
- G6. Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico scala 1:10000
- G7- Carta della mosaicatura di sintesi dei Comuni limitrofi.

Indagini idrauliche a cura Ing. Peccia Galletto Franco;

- I.1. Relazione idrologica idraulica.
- I.2. Relazione idrologica idraulica. Sezioni trasversali del Canale di Caluso e della Bealera di Rodallo;
- I.3a. Relazione idrologica idraulica .Carta delle opere idrauliche censite – Simbologia SICOD
- I.3b. Relazione idrologica idraulica. Allegati alla Carta delle opere idrauliche censite;

5. Gli elaborati relativi al progetto definitivo della Variante Strutturale n°3 sono i seguenti:

Elaborati urbanistici:

1. Relazione Illustrativa.
 - 1a. Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale;
 2. Norme Tecniche di Attuazione;
 - 2a. Norme di Attuazione - allegati – schede normative;
- Elaborati grafici:
- tav.B3.a – individuazione delle aree oggetto di variante – concentrico scala 1/5000;
 - tav.B3.b – individuazione delle aree oggetto di variante – frazioni scala 1/5000;
 - tav.B3.1/v3 – Zonizzazione CONCENTRICO – scala 1/5000;
 - tav.B3.2/v3 – Zonizzazione FRAZIONI – scala 1/5000;
 - tav.B4.01/v3 – Zonizzazione CONCENTRICO – scala 1/2000;
 - tav.B4.02/v3 - Zonizzazione RODALLO E ARE' – scala 1/2000;
 - tav.B4.03/v3 - Zonizzazione VALLO E CAROLINA – scala 1/2000;
 - tav.B5.2 – Tipi di intervento – frazioni – scala 1/1000;
 - tav.C/v3 – Individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali.

C1 - controdeduzioni ai pareri e contributi di carattere urbanistico ed ambientale espressi nella

prima conferenza di copianificazione;

C2 – esame osservazioni;

Elaborati geologici:

1. Schede geologico-tecniche sui nuovi azionamenti.

all.1 - controdeduzioni ai pareri e contributi di carattere geologico espressi nella prima conferenza di copianificazione;

G.6a. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico – aggiornamento marzo 2019.

G2. Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale – aggiornamento marzo 2019.

G3. Carta Geoidrologica – aggiornamento marzo 2019.

6. In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati.
7. Nelle tabelle C1 e nei quadri sinottici riassuntivi dei S.U.E. hanno efficacia normativa unicamente i valori assegnati ai parametri urbanistici ed edilizi. In sede di applicazione, per quanto riguarda i dati di superficie, sono da assumere i valori catastali e/o di rilievo topografico. I dati di superficie fondiaria e territoriale, di volume, di superficie utile, di capacità insediativa, hanno titolo puramente indicativo ai fini della contabilità di piano.
8. Hanno altresì solamente titolo indicativo le prescrizioni tipologiche edilizie ed ambientali contenute nelle schede normative C1.
9. La superficie indicata alle tab. C3 per le aree a servizio pubblico ha titolo indicativo. Ha invece titolo prescrittivo la delimitazione delle singole aree contenute negli elaborati grafici di progetto.
10. La sagoma, il volume, la superficie di pertinenza, ed ogni altro dato contenuto negli elaborati di piano relativi agli edifici esistenti hanno titolo indicativo. Nella valutazione degli interventi ammissibili si assumono come elementi probatori quelli risultanti a catasto e/o in atti pubblici e/o descritti nei rilievi dello stato di fatto, a firma di professionisti iscritti negli albi professionali competenti. Il rilievo dello stato di fatto di immobili, aree ed edifici, allegato alle istanze dirette a conseguire atti autorizzativi o comunque prodotto a fini probatori, ha efficacia di atto pubblico.

1.1 - Art.4 - EFFICACIA ED APPLICAZIONE DEL P.R.G.

1. Ai sensi della e della L.R. 5.12.1977 n°56 e modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata da norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G.C.
2. La capacità edificatoria, ai fini della trasformazione urbanistica ed edilizia è così disciplinata:
 - a) - per le aree comprendenti il tessuto edilizio esistente (Aree di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico, Aree di Ristrutturazione, Complessi di Pregio Storico, Artistico e/o Ambientale, Aree a Capacità Insediativa Esaurita), la trasformazione urbanistica ed edilizia è disciplinata con prescrizioni grafiche definite o con prescrizioni normative in ordine ai tipi di intervento o con i parametri di utilizzazione fissati nei quadri sinottici;
 - b) - per le aree di Completamento e/o di Riordino dai parametri di utilizzazione fissati nei quadri sinottici e nelle schede normative;
 - c) - per le aree agricole dalle norme specifiche di cui al Titolo III Capo 5 delle presenti Norme di Attuazione;
 - d) - per le aree di Nuovo Impianto, nel sistema insediativo del Capoluogo, è stabilita una densità territoriale media (I.T.M.) pari a mc/mq 0,50 per destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e di mq/mq 0,35 (U.T.M.) per destinazioni d'uso produttive (Industriali, Artigianali, Terziarie, Deposito, Manifatturiere per l'Agricoltura).
3. Le stesse densità territoriali medie definite al comma precedente, p.to d) sono attribuite agli immobili per impianti pubblici, quando oggetto di uno strumento urbanistico esecutivo unitamente ad aree a destinazione residenziale o produttiva.

4. La densità territoriale media concorre alla formazione della capacità edificatoria territoriale stabilita nei quadri sinottici e nelle schede per le singole aree.
5. Per la formazione della capacità edificatoria territoriale suddetta, che è inderogabile, il richiedente, oltre alla titolarità dell'area di intervento, dovrà dimostrare la titolarità alla capacità edificatoria di aree destinate ad impianti pubblici fino al raggiungimento dei valori di densità territoriali definiti nei quadri sinottici e nelle schede normative.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

2.1 – art.5 - Procedure di attuazione del P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento del titolo abilitativo;
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare alla acquisizione del titolo abilitativo
2. Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è obbligatoria la preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto.
3. Il Comune può comunque richiedere, o provvedervi direttamente, la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definite in applicazione dell'art.17, 8° comma L.R. 56/77 e s.m.i.
4. Gli interventi di attuazione del P.R.G. possono altresì essere oggetto :
 - a) di accordi di programma a norma della L. 142/90 e della L. 241/90;
 - b) di intese e accordi a norma del titolo III della Legge 241/90;
 - c) di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale a norma della L.R. 18/96.

2.1 – art.6 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

1. Le porzioni di territorio da assoggettare obbligatoriamente alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.
2. Il disegno di dettaglio all'interno dell'area delimitata ha titolo puramente indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, nei casi in cui tale disegno sia sottostante al retino coprente esteso all'area, che contraddistingue le classi di destinazione e di intervento, e fatte salve ulteriori prescrizioni nelle planimetrie a scala più dettagliata; il disegno di dettaglio ha titolo prescrittivo negli altri casi, corrispondendo a specifico vincolo di organizzazione e di attuazione con le destinazioni d'uso fissate ed individuate dall'apposita simbologia e didascalia, fatte salve le marginali rettifiche che si rendessero necessarie in sede esecutiva, anche in tale caso è comunque fatta salva la facoltà da parte del Consiglio Comunale di ammettere diverse soluzioni di dettaglio, ove queste siano ritenute coerenti con le previsioni del P.R.G. al contorno e più idonee - o equivalenti -, sotto il profilo della qualità insediativa, della soluzione indicata nel P.R.G.; la nuova soluzione é proposta, con un progetto di massima, al parere del Consiglio Comunale, prima dell'adozione dello strumento urbanistico esecutivo.
3. Il perimetro individuato dal P.R.G.C può subire precisazioni in sede di approvazione di S.U.E., anche con marginali riduzioni, al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente; non si dà luogo in questo caso all'applicazione dell'art.17, 7° comma, L.R. 56/1977.
4. A norma dell'art. 32 della L.R.56/77, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono esclusivamente:
 - i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata;
 - i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni;
 - i piani esecutivi di iniziativa privata, (liberi o d'obbligo), convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata;
 - i piani di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78.
 - i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art.47 della L.R. 56/77;
 - i programmi integrati di riqualificazione urbanistica ed ambientale di cui alla L.R. 18/96.
5. Nel caso di S.U.E. di iniziativa pubblica di cui ai punti 1, 2, 4, 5 e 6 del precedente comma, il Comune con propria deliberazione può articolare le aree delimitate dal P.R.G. in sub-aree, da sottoporre a pianificazione esecutiva alle seguenti condizioni:

- venga preliminarmente predisposto un piano tecnico esecutivo, a norma dell'art. 47 della L.R. n°56/77 esteso a tutte le opere pubbliche, attrezzature o infrastrutture previste dal P.R.G. nell'area da esso delimitata per il S.U.E. o comunque necessarie per la completa urbanizzazione dell'area stessa. In luogo del predetto piano tecnico esecutivo il Comune può approvare progetti esecutivi delle opere attrezzature e infrastrutture, anche ai fini e con gli effetti di cui all'art. 1 della L. 3.1.1978 n° 1.
 - la sub-area oggetto di S.U.E. consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi.
6. I piani di recupero possono essere individuati, con deliberazione del Consiglio Comunale nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio individuate dal Piano Regolatore Generale. Essi possono comprendere immobili, complessi edilizi, isolati ed aree; la loro formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli artt. 28, 29 e 30 della predetta legge 457/78. Ove gli immobili da assoggettare ai Piani di Recupero ricadano in aree delimitate a S.U.E., il Piano di Recupero dovrà essere esteso all'intera area delimitata, fatto salvo quanto stabilito dal 6° comma.
 7. Il P.R.G. delimita gli immobili da assoggettare, in tutto o in parte piano di zona ex. l. 167/1962; è comunque facoltà del Comune individuare ulteriori aree da assoggettare a piano di zona in rapporto ai fabbisogni decennali di edilizia residenziale. La delimitazione delle aree da assoggettare al Piano di Zona individuata dal P.R.G. ha efficacia fino alla avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione assunta agli effetti del 3° comma dell'art. 40 della L.R. n°56/77 o alla avvenuta approvazione del Piano, nel caso di cui al 7° comma del predetto articolo della legge regionale. Sulle eventuali aree di risulta, comprese nella delimitazione del P.R.G. ma non oggetto del Piano di Zona approvato, sono ammessi gli interventi consentiti in attuazione delle destinazioni d'uso e dei parametri di utilizzazione fissati dal P.R.G. per le aree delimitate.
 8. Le aree assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo possono, con deliberazione del Consiglio Comunale, essere articolate in comparti di intervento, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, sui quali si formano gli strumenti esecutivi stessi.
 9. Non è ammessa l'articolazione in comparti nei seguenti casi:
 - la quantità edificatoria ammissibile risulti superiore al volume preesistente;
 - non risultino disponibili, con cessione al Comune, le aree per servizi, impianti e infrastrutture previste dal P.R.G., in quota proporzionale alla quantità edificatoria come stabilita dal P.R.G.
 10. Nel caso di S.U.E. di iniziativa privata, si può dare luogo, a discrezione del Comune, a Permesso di Costruire convenzionato, ex art.49 L.R. 56/77, ove si verificano le seguenti condizioni contestuali:
 - la proposta di intervento venga presentata da parte di tutti i proprietari degli immobili ricompresi nell'ambito urbanistico interessato.
 - venga contestualmente presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico e di quelle private;
 - l'intervento risulti esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C. per la formazione di S.U.E.;
 - vengano attuate le previsioni di P.R.G. relative agli immobili interessati.
 11. In tal caso si applicano agli immobili interessati dal titolo abilitativo convenzionato le norme ed i parametri di utilizzazione previsti per il S.U.E., anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativi adempimenti.
 12. Ove non ricorrano i casi di cui ai precedenti commi 6° e 10° è ammessa la formazione di strumenti urbanistici esecutivi anche su parti di aree assoggettate dal P.R.G. alla pianificazione esecutiva, sempre che gli elaborati costitutivi dello strumento urbanistico esecutivo siano integrati da un programma di intervento esteso all'intera area delimitata dal P.R.G., o se inferiore, all'intero isolato che contenga:
 - il perimetro delle aree interessate dallo strumento urbanistico esecutivo ed il perimetro delle aree delimitate dal P.R.G.;
 - lo schema, riferito all'intera area delimitata dal P.R.G., in scala non inferiore a quella catastale, di sistemazione dell'area e dell'organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione degli immobili da espropriare e da dismettere, per la

realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti ed attrezzature di interesse generale. Lo schema organizzativo dovrà chiaramente specificare i vincoli organizzativi e distributivi derivanti per le aree comprese nella delimitazione del P.R.G. non incluse nello strumento urbanistico esecutivo.

- la relazione tecnico-illustrativa del programma di intervento con specificazione delle clausole convenzionali da proporre per l'attuazione del programma di intervento.

13. Il programma di intervento è notificato dal Comune a tutti i proprietari con l'invito a presentare le proprie osservazioni e proposte ed è autorizzato, contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.
14. Il programma di intervento è autorizzato, contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, o preliminarmente ad esso con deliberazione del Consiglio Comunale. Lo schema organizzativo adottato ha titolo di requisito dall'impianto urbanistico anche per le aree non incluse nello strumento urbanistico esecutivo, da rispettare, per le parti definite come vincolanti, nei successivi programmi di intervento.
15. Il programma di intervento di cui ai precedenti commi è comunque necessario nel caso di strumenti urbanistici esecutivi parziali in aree di nuovo impianto, per qualsiasi destinazione d'uso. Può essere richiesto, ad insindacabile giudizio del Comune, per aree appartenenti ad altre classi di intervento.
16. Hanno in ogni caso titolo alla presentazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata i proprietari degli immobili che rappresentino almeno i due terzi (per i Piani di Recupero i tre quarti) del valore delle aree comprese nel perimetro individuato dal P.R.G., in base al reddito imponibile catastale.
17. Il piano adottato dal Comune ha efficacia per chiunque, con l'espletamento delle procedure previste all'art.44 della L.R. n° 56/77 limitatamente alle proprietà che non abbiano aderito alla presentazione dello strumento esecutivo.
18. Nelle aree ove è ammesso l'intervento edilizio diretto, e, nelle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. non precisi la localizzazione e/o la quantità delle aree per attrezzature funzionali agli impianti o da reperire, le dotazioni minime fissate dalle presenti Norme di Attuazione, possono, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere monetizzate secondo modalità da definire con deliberazione consiliare.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO 2 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

2.2 – Art.7 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo e definizioni

a) Superficie territoriale S.T.:

E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare, e ad impianti e servizi pubblici, compresi anche negli strumenti urbanistici esecutivi; ai fini della formazione della capacità edificatoria gli S.U.E. possono essere formati su aree anche non contigue;

b) Superficie fondiaria - S.F.:

1. E' la superficie di pertinenza delle costruzioni, esistenti o in progetto, misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici.
2. Nel caso di lotto confinante con "cortile comune" si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.
3. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi avevano originariamente accesso per quanto documentato da certificati storici catastali.

c1) Indice di densità edilizia territoriale: I.T.:

Esprime il volume massimo edificabile in concreto sulle superfici fondiarie per ogni mq di superficie territoriale.

c2) Indice di densità edilizia territoriale media: I.T.M.:

Esprime la capacità edificatoria spettante ad ogni mq di S.T. destinata ad insediamenti residenziali ed agli impianti pubblici afferenti nell'ambito degli S.U.E..

d1) Indice di densità edilizia fondiaria - I.F.:

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria. Il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T..

d2) Indice di densità edilizia fondiaria minima - I.F.m.:

Esprime il volume minimo edificabile per ogni mq di S.F., nell'ambito di S.U.E., ferma restando la quantità edificabile in concreto ottenuta moltiplicando I.T. * S.T.

e1) Indice di utilizzazione territoriale - U.T.:

Esprime la massima S.U.L. edificabile in concreto sulla superficie fondiaria per ogni mq di superficie territoriale.

e2) Indice di utilizzazione territoriale media: U.T.M.:

Esprime la capacità edificatoria spettante ad ogni mq di S.T. destinata ad insediamenti produttivi ed agli impianti pubblici afferenti nell'ambito degli S.U.E..

f1) Indice di utilizzazione fondiaria - U.F.:

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq di superficie fondiaria. La S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T..

f2) Indice di utilizzazione fondiaria minima - U.F.m.:

Esprime la minima superficie utile edificabile per ogni mq di S.F. nell'ambito di S.U.E., ferma restando la quantità edificabile in concreto ottenuta moltiplicando U.T. * S.T.

g) Rapporto di copertura - R.C.:

E' dato dal rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie coperta; nel caso di SUE la superficie fondiaria ai soli fini della verifica di R.C. è da intendersi al lordo delle aree per viabilità e servizi non localizzati.

h) Destinazioni d'uso delle aree:

h 1 - residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale abitativa di suoli fissata dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe I, gruppo A del classamento catastale, ammettendosi la categoria A/10 e le destinazioni del gruppo B e C nei limiti fissati dal P.R.G. per attività non abitative, e la classe III solo in quanto ritenuta compatibile.
2. La categoria A/6 è ammessa nelle aree a destinazione residenziale - rurale.
3. La destinazione d'uso residenziale terziaria dei suoli fissata dal P.R.G. si esprime in edifici unicamente ascrivibili alle classi I, gruppi A, B, C, del classamento catastale nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa e destinazioni della classe III solo in quanto ritenute compatibili.
4. La destinazione residenziale-artigianale dei suoli fissata dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alle classi I, gruppo A; B limitatamente alla categoria B8; C limitatamente alle categorie C/2, 3, 6, 7; D; ammettendosi destinazioni della classe III solo in quanto ritenute compatibili.

h2 - terziaria

La destinazione d'uso terziaria delle aree fissate dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alla classe I del gruppo B, alla categoria A/10 del gruppo A e A1/8 nei limiti fissati per le attività abitative, al gruppo C ed alla classe II per attività commerciali, nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa, ed alla classe III solo in quanto ritenute compatibili.

h3 - industriale, artigianale, deposito

La destinazione d'uso produttiva industriale ed artigianale delle aree fissate dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe II e del gruppo A della classe I nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa e alla classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

2.2 – Art.8 - Parametri edilizi e definizioni

a) Superficie coperta - S.C.:

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Dal computo della superficie proiettata sono esclusi i balconi, i cornicioni e sono comprese tutte le strutture appoggiate al suolo o aggettanti più di m.1,50.

b) Superficie utile lorda - S.U.L.:

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra ed interrati, misurate;

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì
 1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale: al netto delle superfici, ove esistano, destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti nelle seguenti misure massime:
 - 1.1. nella tipologia edilizia plurifamiliare mq 40 ogni unità alloggio;
 - 1.2. nella tipologia edilizia unibifamiliare o a schiera: mq 50 per unità alloggio;
 2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi e all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente p.to 1, ove ricorra il caso.
 3. per costruzioni destinate ad attività produttive: al netto
 - 3.1. delle costruzioni dedicate ad impianti tecnologici di carattere generale indipendenti dal processo di produzione (centrale termica, elettrica, impianti di depurazione ecc.)

- 3.2. delle superfici interrato e/o seminterrate destinate a semplice deposito, autorimessa e/o a servizi delle maestranze.

c) Volume - V.

1. Il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile convenzionale ove:
 - per altezza media si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma della superficie perimetrale esterna dell'edificio, computata fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili per il perimetro esterno dell'edificio.
 - per superficie utile convenzionale si intende la superficie individuata dal perimetro esterno dell'edificio.
2. Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui, o comunque abitabili il computo del volume va eseguito per singoli piani.
3. Il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.
4. Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi, con pendenze superiori al 5%; tale norma si applica con riferimento ai terreni limitrofi nei casi in cui il P.R.G. non prescriva allineamenti di quota ed in assenza di progetti esecutivi della rete stradale, o, nel caso di terreni collinari in declivio, con riferimento alla pendenza naturale.
5. Nel calcolo devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili [il volume del sottotetto se abitabile e funzionalmente connesso all'ultimo piano abitabile o se costituisca unità abitativa autonoma] ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche; sono esclusi i vani tecnici di ventilazione (vespai e/o i vani cantinati non abitabili) fino a cm. 80 dalla linea di spiccatto all'intradosso del primo solaio F.T. ed il volume del sottotetto se privo dei requisiti di abitabilità. Nel calcolo del volume non sono altresì da computare gli edifici o porzione di edifici destinati alle attività di cui ai p.ti 1.1, quando abbiano le caratteristiche stabilite all'art. 4.2.28, e 2 della precedente lett. b).
6. I bassi fabbricati, diversi dai precedenti, emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computare nel volume, per la parte emergente, qualunque sia la loro destinazione. Sono invece esclusi dal computo del volume i locali accessori o per impianti tecnologici di pertinenza degli edifici quando risultino totalmente interrati su tre lati ed il tetto, ove non interrato, sia raccordato con riporti di terra al declivio naturale.
7. Per edifici esistenti il volume, ai fini delle presenti norme, è dato dal prodotto della superficie utile lorda per l'altezza interpiano, convenzionalmente stabilita in m. 3,00. Nella superficie utile lorda sono da conteggiare i sottotetti abitabili, per i quali l'altezza convenzionale media è stabilita in m. 2,40. Nel caso di edifici in progetto a destinazione produttiva, il volume, ove costituisca parametro valutativo utile, è dato dalla superficie utile lorda per un'altezza convenzionalmente stabilita in m. 3,00.

d) Piani fuori terra - P.F.T.:

Si considerano piani fuori terra quelli che hanno solaio di calpestio per almeno 1/4 del perimetro fuori terra; il numero di piani fissati per ogni area nei quadri sinottici dei valori parametrici è riferito ai piani fuori terra con destinazione ad abitazione o ad attività terziarie e non accessorie, l'eventuale piano sottotetto, semprechè funzionalmente connesso al piano abitabile sottostante, non costituisce piano fuori terra.

e) Altezza - H.:

E' data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccatto della parete dal piano del sedime stradale o dalle banchine pedonali esistenti o in progetto - o in assenza del piano di campagna dei terreni limitrofi -, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio piano di copertura di vani abitabili e/o usabili, o alla linea di gronda del tetto se è a quota più elevata.

Nel caso di edifici a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica. L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine a tralicci elettrici e simili) - purché siano trattenuti nei limiti strettamente indispensabili - e degli accessi totalmente o parzialmente interrati ove nel complesso non interessino più di due lati dell'edificio e delle parti di edificio delimitate da intercapedine di larghezza inferiore a m. 2,00.

f) Distanza:

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml. 1,50 dalla parete. Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arretramento previste superiori a m. 5,00 o in caso di semplici pensiline di protezione, per le quali si applica il Codice Civile.

g) Destinazione d'uso degli edifici:

1. La destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che nella maggior parte di esso si svolge con continuità.
2. La destinazione d'uso è definita "propria" quando è conforme alla destinazione fissata nel titolo abilitativo o, per edifici autorizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.G., quando è conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.
3. Il P.R.G. disciplina l'ammissibilità di destinazioni d'uso improprie, e la modifica di destinazioni d'uso.

g1- Edificio residenziale:

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più del 60% della superficie utile) ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale, fatto salvo quanto precisato alla seguente lettera g3).

g2 Edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o commerciale:

Si intende quell'edificio o in genere fabbricato, o parte, costruito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.

g3 - Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere:

Si intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte (e cioè più del 60% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale. Sono tuttavia da intendersi tali anche quei fabbricati in cui, con diverse proporzioni: la destinazione d'uso non terziaria presente si configura come servizio alla destinazione terziaria (ad es. l'abitazione dell'esercente soprastante i locali di attività).

g4 - Impianti per allevamento:

- intensivo: si intendono le strutture per allevamenti definiti di tipo intensivo da Leggi e provvedimenti regionali e statali di settore, e comunque con capacità di stabulazione superiore a quella stabilita per allevamenti a carattere familiare;
- familiare: si intendono le strutture per allevamento non intensivo, come definiti da Leggi e provvedimenti di settore, sempreché la capacità di stabulazione sia inferiore a 15 capi per bovini e suini ed ovini ed altri animali di peso superiore a q.li 0,5 per unità viva ed a 50 capi per altri animali di peso inferiore e ovicoli in genere. Nel Sistema insediativo di Caluso Frazioni, nonché per gli insediamenti in aree agricole speciali (a S2) i suddetti numeri di capi sono raddoppiati.

2.2 – Art.9 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli elaborati costituenti il P.R.G.
2. Ai fini della determinazione delle quantità di intervento ammissibili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

A) interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria;

a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento; nel calcolo della capacità edificatoria sono da comprendere le superfici destinate a viabilità, all'arredo urbano e parcheggi locali, e cedute gratuitamente al Comune; tale capacità edificatoria aggiuntiva non potrà comunque essere superiore al 30% della capacità edificatoria afferente alla superficie fondiaria netta e la dismissione è disciplinata da convenzione a norma dell'art.49, 5° comma della L.R. 56/77;

a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. Nelle aree di Nuovo Impianto, nel Capoluogo, la capacità edificatoria è data dal prodotto di I.T.M. x S.T., mentre la quantità di edificazione in concreto dovrà essere pari a quella determinata moltiplicando I.T. per la superficie delimitata per la formazione di S.U.E. Gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico. Ove non vengano stabiliti gli indici territoriali, si applicano gli indici fondiari alla superficie fondiaria individuata dal P.R.G.

Al termine di efficacia della Convenzione la capacità edificatoria territoriale e, quando non definita, fondiaria, si intende attribuita a ciascun lotto per la quota assegnata dal SUE originario e, per la eventuale capacità residua, in ragione del rapporto tra S.F. e S.T. La realizzazione di fabbricati ad uso accessorio e di pertinenza delle abitazioni, giusti i disposti degli artt. IV.2.5 e II.2.2 commi b1 e c5, è consentita in ogni lotto nel rispetto degli indici di copertura fissati e comunque per R.C. non superiore al 30% in complesso.

B) Interventi di sostituzione edilizia in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale e terziaria e in aree per impianti produttivi esistenti e confermati: la quantità di superficie utile o di volume edificabile è data dal prodotto dei rispettivi indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

C) Intervento di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera E) fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme: gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

D) Interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione nelle aree di recupero urbanistico ed edilizio: sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi, di cui al titolo IV.

E) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree a destinazione produttiva di riordino o di nuovo impianto:

- la quantità di superficie utile edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria.

F) Interventi in aree destinate ad attività agricole:

- le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.

G) Interventi su edifici in aree improprie:

- fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

3. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, e le relative Convenzioni, possono essere riferiti anche ad aree esterne al perimetro individuato dal PRG e destinate a pubblici servizi a norma dell'art. 15 lettere A), B), C), D), G) e G1); in tal caso alle aree suddette è attribuito un indice di densità edificatoria pari alla densità territoriale media di cui all'art. 4 - 2° c. lett. d).

4. La capacità edificatoria come sopra determinata è trasferibile, per quanto consentito dagli indici di densità o di utilizzazione fondiaria fissati per le aree di intervento; si applicano le seguenti limitazioni:

a) - non è ammesso il trasferimento in aree di intervento a destinazione residenziale della capacità edificatoria di aree per servizi aventi la destinazione specifica SI (Servizi per attività produttive) o che per ubicazione siano diretti - a giudizio del Comune - ad attività produttive. Come non è ammesso il trasferimento in aree a destinazione produttiva della capacità

edificatoria di aree aventi destinazione specifica a servizio di insediamenti residenziali o di aree di arredo o parcheggi compresi in isolati a prevalente destinazione residenziale;

b) - i trasferimenti sono ammessi in ogni caso solo tra aree ricadenti nello stesso sistema insediativo.

5. Nei casi in cui vengano prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

2.2 – Art.10 - Capacità insediativa

1. Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione o di addetti al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso.

1 - per le aree destinate ad uso residenziale o usi ammessi.

2. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile, in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) Interventi di nuova costruzione:

edifici ad	1 p.f.t.	180 mc/ab	45 mq/ab
edifici a	2 p.f.t.	150 mc/ab	45 mq/ab
edifici a	3 p.f.t.	100 mc/ab	30 mq/ab
edifici oltre	3 p.f.t.	90 mc/ab	30 mq/ab

per interventi in Edilizia di tipo economico e popolare i valori suddetti sono ridotti del 10%;
per edifici a sagoma variabile si assume il valore riferito al più alto n° dei piani.

b) Interventi di ampliamento:

- mq. 50/ab.

c) Interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione:

- mq. 60/ab.

d) per abitazioni di addetti all'attività agricola in aree residenziali-rurali di nuovo impianto

- mc. 150/ab.

- mq. S.U. 50/ab.

2 - Per le aree destinate ad usi produttivi o ammessi.

3. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si assume che ad ogni addetto corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile, con la sola esclusione della quota parte di costruzione riservata a servizi sociali:

a) per destinazione terziaria:

a1 - commerciale (tc).....	mq.	50/add.
a2 - ricettivo (tr).....	mq.	25/add.
a3 - di servizio (ts).....	mq.	200/add.
a4 - artigianale (ta).....	mq.	100/add.
a5 - altre destinazioni (td).....	mq.	25/add.

b) destinazione produttiva artigianale (fino a 15 addetti)

b1 - manifatturiera in genere.....	mq.	80/add.
b2 - meccanica.....	mq.	100/add.
b3 - chimica.....	mq.	150/add.
b4 - di servizio all'automobile.....	mq.	120/add.
b5 - costruzioni e impianti.....	mq.	100/add.
b6 - altri settori e rami.....	mq.	70/add.

c) destinazione produttiva industriale (oltre 15 addetti)

c1 - manifattura in genere.....	mq.	50/add.
c2 - meccanica.....	mq.	75/add.
c3 - chimica.....	mq.	150/add.
c4 - di servizio all'automobile.....	mq.	120/add.
c5 - costruzioni e impianti.....	mq.	80/add.
c6 - altri settori e rami.....	mq.	50/add.

- d) destinazione agricola e allevamento
 - giornate lavorative 287 calcolate in relazione al tipo di attività agro-silvo-pastorale o di coltura sulla base degli indici fissati da Leggi e provvedimenti di settore;
- 4. I parametri sopra stabiliti hanno titolo prescrittivo, salvo maggiori capacità insediative stabilite dal Comune ogni volta ritenuto necessario in base a dati obiettivi.
- 5. Per attività artigianali di manutenzione e riparazione di beni di consumo, nonché per la manutenzione ed installazione di impianti con peso occupazionale non superiore a 5 addetti i dati di S.U./addetto di cui alla lett. b) sono aumentati del 20%.
- 6. Non è fissata la dotazione di superficie utile per addetto ad attività artigianali di servizio alla persona e per l'igiene.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

2.3 – Art.11 (EX ART. 1) - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 51 punto 1 della Legge Regionale 56/77.
2. All'adeguamento delle urbanizzazioni nelle aree già interessate da processi urbanizzativi o alla esecuzione delle opere nelle aree sprovviste di urbanizzazione provvede il Comune o il Concessionario.

Può essere prevista la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nei seguenti casi:

- a) si tratti di opere di allacciamento ai pubblici servizi, di esclusiva pertinenza dei fondi interessati da intervento urbanistico ed edilizio, salvo diversi provvedimenti assunti dal Comune;
 - b) si tratti di intervento di consolidamento e protezione dei suoli, o di ripristino di caratteristiche ambientali alterate da precedenti interventi, nell'area di pertinenza degli interventi eseguiti o in progetto;
 - c) si tratti di opere diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) e b) previste in esecuzione di strumento urbanistico esecutivo o di titolo abilitativo convenzionato. In tale caso le opere sono eseguite in attuazione di progetti esecutivi approvati dal Comune.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite all'art. 51 punto 2), della Legge Regionale n° 56/77.
 4. Fatto salvo quanto disposto al precedente art.6 la loro attuazione è disciplinata dai seguenti artt. 14, 15, 16.

2.3 - Art.12 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. L'utilizzo della densità territoriale media afferente a immobili destinati ad impianti pubblici comporta la cessione gratuita delle aree relative al Comune; la titolarità, anche quale diritto di edificazione, può essere ceduta dal comune per le aree inserite in PPA o per le quali si preveda l'acquisizione nel Bilancio Pluriennale; le modalità di cessione sono definite con specifica deliberazione dell'organo collegiale competente, sottoposta a periodico aggiornamento.
2. Ai fini della cessione di diritti edificatori da parte del Comune, la capacità edificatoria disponibile delle aree di proprietà comunale è calcolata al netto dei volumi già realizzati per qualunque destinazione d'uso.
3. Per interventi di edilizia economico-popolare o assimilabili o per gli interventi in Piani ex art.27 L.865/71, si applica l'indice di densità territoriale stabilito nei quadri sinottici, senza la verifica della densità territoriale media; si applicano altresì gli indici territoriali stabiliti nei quadri sinottici per interventi di rilocalizzazione di attività produttive esistenti in area impropria disciplinati da Convenzione ex art. 53 L.R. 56/77.
4. In coerenza con gli obiettivi indicati all'art. 1, comma 1, lett. c) ed e) concorrono alla formazione della capacità edificatoria le aree e gli edifici afferenti ad immobili ricadenti in aree di Centro Storico e di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico che vengano ceduti gratuitamente al Comune e che il Comune possa utilmente adibire ad usi coerenti con le finalità di istituto, secondo modalità stabilite da specifica deliberazione consiliare, assumendosi come criterio:
 - A) per le aree che ad ogni mq di superficie della unità di suolo corrispondano 2 mq di superficie territoriale
 - B) per gli edifici che ad 1 mq di superficie utile complessiva, calcolata come al D.M. 10 maggio 1977, indipendentemente dalla destinazione d'uso e dal tipo di intervento previsto in PRG, corrispondano mediamente 30 mq di superficie territoriale.
5. Con gli stessi obiettivi indicati al precedente comma 17, la densità territoriale media dell'area oggetto di intervento può essere altresì incrementata, fermo restando l'indice di utilizzazione territoriale stabilito, del triplo della capacità afferente alla porzione di area ceduta gratuitamente al Comune per la

realizzazione di programmi integrati di riqualificazione urbana o per programmi costruttivi rivolti alla realizzazione di alloggi sostitutivi di abitazioni ubicate nelle aree del Centro Storico e di Interesse Ambientale applicandosi la seguente formula:

$$(A-x)*0,5 + 3x*0,5 = A*IT \text{ dove:}$$

A = superficie territoriale complessiva

x = superficie territoriale da cedere al Comune

I.T. = indice territoriale di PRG o della quota afferente, in applicazione di I.T.M., al volume esistente di edifici ubicati in aree di Centro Storico e di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico, in ambiti SUE s e/o r, al cui risanamento l'avente titolo provveda contestualmente ai nuovi interventi, secondo tempi e modalità stabiliti nella Convenzione di disciplina dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Intendendosi il volume come prodotto della superficie utile complessiva, calcolata come al D.M. 10 maggio 1977, per un'altezza media pari a m. 3,00

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 1 DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

3.1 - Art.13 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO.

1. Le principali classi di destinazione d'uso del suolo fissate dal P.R.G. sono le seguenti:
 - 1 - AREE DESTINATE A IMPIANTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO;
 - 2 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI;
 - 3 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI;
 - 4 - AREE RISERVATE AD ATTIVITA' AGRICOLA E AREE DI SALVAGUARDIA;
 - 5 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ;
 - 6 - AREE A DESTINAZIONI SPECIALI.
2. Ciascuna classe di destinazione, o sottoclasse, a norma dei successivi articoli, comprende usi propri del suolo e usi ammessi.
3. La destinazione d'uso degli immobili, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nei modi stabiliti dalle classi di intervento, secondo i tipi fissati.
4. Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi per l'attuazione delle destinazioni d'uso previste, decidendone l'ammissibilità in base alle caratteristiche infrastrutturali, ambientali e socioeconomiche delle aree. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere compatibili con i tipi di intervento stabiliti, disciplinati al successivo titolo III.

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 2 - DESTINAZIONI D'USO PER IMPIANTI PUBBLICI

3.2 – Art.14 – IMPIANTI PUBBLICI - NORME GENERALI

1. Nella classe degli immobili destinati alla realizzazione o conservazione di impianti pubblici, il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:
 - A) AREE DI ARREDO URBANO
 - B) AREE DI INTERESSE LOCALE
 - C) AREE DI INTERESSE COMUNALE E CONSORTILE
 - D) AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI
 - E) AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.
 - F) AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE
 - G) AREE PER LA VIABILITÀ E PER IL TRASPORTO PUBBLICO
 - H) AREE PER SERVIZI COMPENSATIVI
2. Per ciascuna area il P.R.G. precisa destinazioni d'uso specifiche riferite alle attrezzature, impianti e infrastrutture da realizzare.
3. Ove il P.R.G. precisi la classe di intervento dell'area, si applicano le norme relative alla classe stessa.
4. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e degli adempimenti ai sensi della L.R. n° 56/1977:
 - 1) le aree di cui alla lettera A) sono classificate aree per opere di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 51, 1°c. p.to 1) lettera b) ed f) della L.R. n°56/1977 e del p.to 3) lett. u) del predetto articolo;
 - 2) le aree di cui alle lettere B), C), sono classificate a norma dell'art. 51, 1°c. p.to 2, della L.R. n°56/1977 individuate per gli scopi di cui all'art. 21, pt 1, 2, 3, della predetta legge;
 - 3) le aree di cui alla lettera D) sono classificate aree per opere di urbanizzazione indotta a norma dell'art. 51, 1°c. p.to 3), o di urbanizzazione primaria a norma del p.to 1) lett. c), d), e), del predetto articolo della L.R. n° 56/1977;
 - 4) le aree di cui alla lett. E) sono classificate aree per opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 51, 1°c. p.to 2 della L.R. n° 56/1977, individuate per gli scopi di cui all'art. 22 della predetta legge.
5. Sono fissate le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse pubblico e di cui al p.to 2 del precedente 4° comma:
 - a) per interventi in aree di nuovo impianto:
 - aree ex art.21 c.1° - p.to 1: “per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali”: mq 30
 - aree ex art.21 c.1° - p.to 2: “per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi”: 20% di S.T.
 - aree ex art.21 c.1° - p.to 3: “per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio”: 100% di SUL
 - aree di arredo urbano: mq 5/ab o addle dotazioni suddette concorrono all’attuazione delle previsioni di localizzazione delle aree destinate ad impianti pubblici individuati in PRG. La maggiore dotazione richiesta per servizi diretti agli interventi di Nuovo Impianto è diretta alla copertura dei fabbisogni pregressi.
 - b) per interventi nelle altre aree si applicano gli standard di cui all’art.21 L.R. 56/77 e s.m.i.
6. Il rispetto delle dotazioni suddette si intende assolto quando l’entità della dismissione copre il fabbisogno globale, prescindendo dalla specifica destinazione, fatta salva la quota afferente ai parcheggi pubblici la cui esistenza va dimostrata almeno nei seguenti casi:
 - interventi a qualunque destinazione in aree di N.I.;
 - interventi diretti alla realizzazione di impianti terziari;

7. In tali casi le aree per parcheggi pubblici (almeno per la quantità stabilita ex art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.) vanno sempre dismesse (salvo l'assoggettamento all'uso pubblico) anche quando non localizzate in PRG.
8. Le dotazioni di parcheggi pubblici in aree costituenti Centro Storico, di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico, in aree a Capacità Insediativa Esaurita e di Completamento, possono essere reperite in apposite attrezzature pluripiano o anche di sottosuolo o nella struttura degli edifici.
9. La verifica delle dotazioni suddette è riferita al complesso delle aree di cui al p.to 2) ed al complesso degli insediamenti ammessi per le diverse destinazioni, fatte salve specifiche prescrizioni disposte nelle tabelle allegate definenti le caratteristiche degli interventi.
10. L'entità unitaria degli interventi previsti per gli insediamenti produttivi, direzionali e terziari non giustifica autonome dotazioni di attrezzature funzionali agli insediamenti, se non ove espressamente indicato nelle tabelle allegate. Le dotazioni necessarie concorrono invece, unitamente alle dotazioni per servizi sociali, alla formazione dell'armatura complessiva urbana e territoriale, dei servizi.
11. In adempimento delle dotazioni fissate al comma 4 bis è ammesso il conferimento di aree al Comune anche non specificamente individuate nel PRG nei seguenti casi:
 - a) aree comprese in Strumenti Urbanistici Esecutivi di superficie territoriale superiore a mq 10.000 o con capacità insediativa aggiuntiva superiore a 100 unità per interventi residenziali; o a mq 10.000 di S.U.L. per interventi ad altra destinazione sempreché l'area in cessione abbia una superficie unitaria a geometria regolare non inferiore a mq 1.500 ed in nessun punto sia di larghezza inferiore a m. 25,00; tali aree acquisite alla proprietà comunale, ove non direttamente utilizzate per i fini istituzionali possono essere assegnate ad operatori diversi in permuta di aree destinate dal PRG ad impianti pubblici o per la realizzazione di interventi di sostegno di programmi di riqualificazione urbana;
 - b) aree ubicate in sede di P.P.A.;
 - c) aree individuate quali aree per servizi compensativi: in tal caso l'area da conferire dovrà essere pari ad almeno 4 volte la dotazione minima prescritta per le aree a destinazione residenziale ed a 2 volte per le aree a destinazione produttiva, ed avere la superficie unitaria non inferiore a mq 3.000, e ciò anche ai fini dell'art.4 c.2.
12. Lo standard afferente alle aree di arredo urbano (5 mq/ab o add.) può essere sempre soddisfatto all'interno del perimetro degli Strumenti Urbanistici Esecutivi anche quando tali aree non siano individuate cartograficamente dal PRG.
13. Le specifiche destinazioni d'uso delle aree destinate ad impianti pubblici indicate dal P.R.G. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
14. E' fatta salva la facoltà del Comune di imporre, o di accettare, in luogo della cessione, l'assoggettamento ad uso pubblico con l'obbligo di manutenzione da parte dei privati,
15. Ove le aree di intervento, per qualunque destinazione, non siano interessate da previsioni di servizi, individuati nelle tavole o nei quadri sinottici, è sempre ammessa la monetizzazione dei contingenti dovuti, salvo le dotazioni di parcheggi di cui ai commi 6,7 e 8.
16. La monetizzazione dei contingenti dovuti è altresì ammessa nei seguenti casi:
 - a) quando, nell'ambito di S.U.E., si preveda la realizzazione di servizi ed attrezzature private pertinenziali a gestione condominiale per la quota assegnata o per parte di essa; la Convenzione stabilirà, con norma efficace a tempo indeterminato, le modalità di uso e di manutenzione e, in caso di inosservanza e a titolo di sanzione, il trasferimento immediato della proprietà di aree, opere ed attrezzature al Comune;
 - b) per insediamenti produttivi unitari relativi a S.T. inferiore a mq 40.000 o con peso occupazionale inferiore a 200 addetti, quando i servizi privati sono ad esclusivo servizio dell'insediamento; l'uso pertinenziale, in tutto o in parte, della quota di servizi assegnata è disciplinato da convenzione, ad efficacia a tempo indeterminato, che stabilirà modalità d'uso e manutenzione, ed in caso di inosservanza, a titolo di sanzione, il trasferimento di aree, opere ed attrezzature al Comune; il trasferimento al Comune è altresì obbligatorio ove cessi la unitarietà dell'impianto.

3.2 - Art.15 - IMPIANTI PUBBLICI - SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE

A) AREE DI ARREDO URBANO

1. La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo, a percorsi pedonali, ad aree di svago e riposo anche non attrezzate; nelle aree di arredo urbano a margine di aree insediative, è sempre ammessa la realizzazione di accessi veicolari diretti.
2. Fino al verificarsi degli interventi di trasformazione previsti, possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto, fatti salvi interventi amministrativi assunti ai sensi di Leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e per il decoro urbano.
3. L'attuazione delle destinazioni d'uso anzidette avviene di norma contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia ammessi sulle aree contigue della stessa proprietà -incluse o meno in strumenti urbanistici esecutivi-, o con intervento diretto del Comune.
4. Gli oneri di sistemazione del suolo, (se a carico del concessionario e ove la sistemazione stessa avvenga contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia ammessi), sono scomputabili dal contributo di costruzione.

B) AREE PER SERVIZI DI INTERESSE LOCALE

1. La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi, a livello di aggregato urbano e di distretto urbanistico.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica o di Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi e la loro acquisizione avviene direttamente nei modi e forme di Legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
3. Ove il Comune decida la formazione del Programma Pluriennale di Attuazione la realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. avviene nell'ambito dello stesso, o anche al di fuori di esso limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.
4. Le aree destinate a servizi pubblici di interesse locale sono edificabili secondo le norme previste da Leggi di settore. In ogni caso nelle aree libere la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 70% della superficie fondiaria ad esse asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F.= 1 mq/mq.
5. Nelle aree di interesse locale destinate a servizi pubblici (S) è ammessa la realizzazione di centri ricreativi e di esercizi pubblici o commerciali di iniziativa privata, secondo la specifica destinazione dell'area, nonché la realizzazione di una unità alloggio, per il conduttore del servizio e/o secondo quantità stabilite dal Comune per assicurare la guardiania e la presenza continuativa di persone.
6. L'edificazione è disciplinata da convenzione e l'utilizzo delle aree avviene con concessione del diritto di superficie.
7. La convenzione dovrà essenzialmente prevedere:
 - la cessione delle aree al Comune, gratuita o con indennità di esproprio computata a norma della Legge 865/1971, nel caso di aree di proprietà privata;
 - la concessione a termine o rinnovabile di dette aree agli aventi titolo per la realizzazione degli impianti e attrezzature necessarie;
 - i termini di durata e il corrispettivo della concessione e le modalità di acquisizione degli impianti e attrezzature da parte del Comune.
 - le caratteristiche funzionali, costruttive e d'uso di aree impianti e attrezzature in concessione;
 - le sanzioni per l'inadempienza da parte dei privati.
8. La Convenzione può altresì prevedere la titolarità in proprietà dell'area e degli edifici in misura non superiore al 20% dell'area oggetto della Convenzione: in questo caso la superficie sottratta al demanio pubblico è compensata da aree destinate a servizi compensativi in misura non inferiore a 2 volte la superficie sottratta.

C) AREE DI INTERESSE COMUNALE

1. La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello dell'intero territorio del Comune.
2. Si applicano a tali aree ed edifici le norme di cui al 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° comma del precedente par. B).

D) AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Le previsioni di aree ed edifici per impianti tecnologici è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti a livello comunale o sovracomunale.
2. Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da Leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
3. Per impianti che costituiscano volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a $I.F.=3mc/mq$ ed il rapporto di copertura a $R.C. = 1/2$ di S.F.
4. Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n° 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:
 - a) per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta $1/2$ di S.F.; ammissibili in aree destinate ad impianti produttivi;
 - b) per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a metri 5; ammissibile in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere;
 - c) attrezzature telefoniche di rete: compatibili con ogni classe di destinazione;
 - d) impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di interesse locale, comunale o consortile, generale, ed a usi residenziali e alla viabilità.
5. Per opere da realizzare nelle Aree di interesse ambientale, documentario e tipologico, nonché nei Complessi di pregio storico, artistico e/o ambientale, che comportino la realizzazione di volumi edilizi di qualsiasi entità, dovranno essere rispettate le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio vigente; nel caso di realizzazione di impianti di rete si dovrà contestualmente provvedere alla rimozione degli eventuali impianti abbandonati.

E) AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1. La previsione di tali aree è finalizzata alla erogazione di servizi sociali pubblici, di interesse generale riferiti ad un bacino di utenza intercomunale o comprensoriale; esse sono in particolare riservate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, nonché ad attrezzature sociali, sanitarie, e ospedaliere, a parchi pubblici urbani consortili e comprensoriali.
2. L'attuazione delle destinazioni previste, o il riassetto delle strutture esistenti, deve avvenire nell'ambito di un progetto esteso a ciascuna area indicata.
3. La trasformazione urbanistica ed edilizia di tali aree è regolata dalle norme erogate da Leggi di settore.
4. Per la porzione della zona "s3.14" ubicata a nord del concentrico abitato ricadente nella classe di pericolosità geologica IIIa è ammessa soltanto la destinazione d'uso a Parco Urbano.

F) AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE (A.P.)

1. Il P.R.G. conferma le attrezzature private esistenti e le aree di pertinenza, quali stazioni di cura e soggiorno, attività conventuali e simili.

2. Su tali attrezzature sono ammessi gli interventi stabiliti nelle tavole di P.R.G., nonché gli ampliamenti e le ristrutturazioni interne che si rendano necessarie per la funzionalità degli impianti. In ogni caso per opere che costituiscono nuovo volume, la densità fondiaria non dovrà risultare, in complesso, superiore a I.F. = 0,5.
3. Il titolo abilitativo è rilasciato previo impegno degli aventi titolo alla conservazione della destinazione d'uso, che deve risultare descritta negli elaborati progettuali e nelle istanze autorizzative.

G) AREE PER LA VIABILITÀ E PER IL TRASPORTO PUBBLICO

G1 – VIABILITÀ

1. Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale e ciclabile, esistente e in progetto.
2. Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicata, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Le sezioni tipo indicate possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva. Ove il P.R.G. indica "viabilità pedonale da precisare", il tracciato definitivo dovrà essere oggetto o di progetti esecutivi del Comune o di accordi con il Comune in sede di rilascio di atti autorizzativi per opere sulle aree interessate.
3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
4. Il tracciato dei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.
5. Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

G2) FERROVIA

1. Le aree di demanio delle FF.S. o degli enti gestori della Ferrovia possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture relative al trasporto su ferro, con esclusione di residenze aggiuntive.
2. Si richiamano i disposti del D.P.R. 11/7/80 n°753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto e alla utilizzazione delle fasce di rispetto come specificato al successivo art.33 punto5.

G3) IMPIANTI PER IL TRASPORTO PUBBLICO

1. Sono gli immobili, di proprietà pubblica o privata, destinati ad attrezzature ed impianti di sosta, ricovero e manutenzione di veicoli per il trasporto pubblico, anche in concessione, ed alle strutture, anche abitative, di guardiania.
2. Sugli edifici ed impianti esistenti sono ammesse opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico funzionale ivi compresa la ristrutturazione.
3. Al cessare della destinazione d'uso in atto, connessa o meno a rilocalizzazione, è prescritto il riuso degli immobili per destinazioni d'uso compatibili con il tessuto urbano nell'ambito delle classi R, T, in esecuzione di convenzione ex art.53 della L.R. 56/1977.
4. Eventuali nuovi impianti, ivi compresa la rilocalizzazione degli impianti esistenti, sono da ubicare in ambiti a destinazione produttiva di classe I, A, D o in aree as2.

H) AREE PER SERVIZI COMPENSATIVI

1. Sono le aree comprese in più vasti demani di aree agricole di tutela ambientale che per la loro contiguità all'aggregato urbano vengono considerate prioritarie per:
 - a) la formazione di un demanio di aree per servizi pubblici;

- b) la realizzazione di servizi integrativi delle aree specificatamente destinate dal PRG a pubblici servizi.
2. Esse, una volta acquisite alla proprietà pubblica, possono essere adibite ad attività di basso impatto ambientale integrative dell'armatura dei servizi sociali urbani, a carattere ricreativo quali:
 - a) orti urbani, quali attività del tempo libero, nei modi definiti dal regolamento Edilizio, e comunque in esecuzione di progetti redatti dal Comune;
 - b) attività sportive a cielo aperto a basso tenore di infrastrutturazione;
 - c) piazzali per spettacoli e manifestazioni all'aperto o per la sosta di autoveicoli speciali o ordinari, che richiedano la semplice sistemazione del suolo e l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - d) parchi urbani.
 3. In ogni caso, ai fini della gestione coordinata delle trasformazioni, la utilizzazione delle aree è subordinata alla redazione di progetti guida estesi a ciascun ambito.
 4. Fino all'acquisizione pubblica gli interventi su tali aree sono disciplinati dal seguente art. 24 p.to B), non applicandosi il disposto al comma b6, fatte salve intese tra proprietà e Comune in ordine ad attività di carattere occasionale e limitate nel tempo, e con l'impegno al ripristino al cessare delle attività.
 5. Per la porzione della zona "h3" ubicata a nord della via San Bartolomeo ricadente nella classe di pericolosità geologica IIIa sono ammessi soltanto le attività di cui ai punti a) e d) del precedente comma 2.

3.2 – Art.16 – IMPIANTI PUBBLICI - DESTINAZIONI FUNZIONALI E D'USO SPECIFICHE

1. Le destinazioni d'uso funzionali delle aree per impianti pubblici sono così definite:

Aree S: sono aree riservate alla edificazione di servizi pubblici costituenti volume edilizio, e cioè:

- So - scuola dell'obbligo (elementari e medie)
- Sp - scuola del preobbligo (asili nido e scuole materne)
- Ss - scuola per l'istruzione secondaria superiore
- S - servizi sociali e amministrativi (culturali, assistenziali, amministrativi)
- SI - attrezzature e servizi per le attività produttive (servizi postali, bancari, informatica, sindacali e associativi e sociali, tecnologici sanitari e di sicurezza delle cose, persone e impianti, pubblicitari e di gestione associata)
- SoS - attrezzature sanitarie (ospedaliera e sanitaria in genere)
- TS - attrezzature ricreative e per il tempo libero (spettacolo, gioco, associazioni), esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.)

Aree M: sono aree riservate alla realizzazione di impianti e attrezzature per attività annonarie e fieristiche e di manifestazione ed attività accessorie, a prevalente intervento di infrastrutturazione di aree a cielo libero o semplicemente protette, con impianti costituenti volume con R.C. di norma non superiore a 1/10, (mercati, manifestazioni, fiere, e servizi accessori di ristoro, e amministrativi e commerciali)

Aree V: sono aree riservate alla realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport e la ricreazione fisica

- Va - attrezzature per adulti (alberature di alto fusto, panchine e attrezzature di copertura per la sosta e la lettura, l'incontro, servizi igienici, chioschi per il ristoro e la diffusione dell'informazione;
- Vs - attrezzature sportive di qualsiasi natura e genere, all'aperto e al coperto, costituenti volume e non, e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrativi;
- Vp - parchi pubblici urbani e comprensoriali.

Aree P: sono aree riservate alla sosta degli autoveicoli;

nelle aree di livello comunale di superficie superiore a mq 2.000 e compresi in ambiti produttivi è ammessa la realizzazione, in diritto di superficie, di aree di sosta protette e delle relative attrezzature di servizio; la convenzione definisce le caratteristiche degli impianti.

2. Ai fini dell'applicazione del 5° comma del paragrafo B) dell'art.15 il titolo abilitativo convenzionato può avere luogo di norma per la realizzazione delle attrezzature funzionali di tipo TS ed M.

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 3 - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

3.3 – Art.17 – DESTINAZIONE RESIDENZIALE - NORME GENERALI

A) CONDIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando siano rispettate le seguenti condizioni generali:
 - a) Esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.91 quinquies – 1° comma p.to b) della L.R. 56/77 o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune, nel triennio successivo, nel quadro dei propri programmi di intervento, o l'impegno formalizzato con convenzione o atto unilaterale, da parte degli interessati all'edificazione, di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del titolo abilitativo a costruire;
 - b) Idoneo accesso al lotto edificabile da strada pubblica o gravata da uso pubblico ai sensi delle presenti NTA.
2. Nelle zone sprovviste di rete fognaria pubblica (nel raggio di m.100 dal piede degli scarichi) ha titolo sostitutivo dell'allacciamento fognario un idoneo sistema individuale o collettivo di smaltimento e depurazione delle acque reflue, riconosciuto idoneo a norma di Legge.
3. La verifica delle succitate condizioni generali non si deve effettuare per gli interventi conservativi e di ristrutturazione edilizia, sempreché non facciano parte di interventi soggetti, in virtù delle presenti norme, alle prescrizioni specifiche riguardanti l'antico nucleo o a Strumento Urbanistico Esecutivo.
4. Sono fatte salve ed impregiudicate le limitazioni all'attività costruttiva prescritte dalle analisi geomorfologiche e geotecniche di cui al successivo art.30.

B) SISTEMAZIONE DELLE AREE

b1 - Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

b2 - Ad ogni abitante insediato, devono corrispondere aree effettivamente sistemate e verde privato e/o di arredo urbano e a parcheggi nella misura stabilita ai successivi 4.3 artt. 30 e 32, fatta salva diversa indicazione degli strumenti urbanistici esecutivi e comunque per i parcheggi nel rispetto della L. 122/89.

b3 - Contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, compresi o meno nell'ambito di S.U.E., è fatto obbligo di prevedere alla ubicazione di contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani secondo le prescrizioni impartite dal Comune, ed alla cessione gratuita e sistemazione delle aree relative.

3.3 – Art.18 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE- SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE

1. Nella classe di destinazione d'uso residenziale degli immobili il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:
 - A) RESIDENZIALE-ABITATIVO (r)
 - B) RESIDENZIALE-RURALE (r.a)
 - C) RESIDENZIALE-TERZIARIO (r.t.)
 - D) RESIDENZIALE-ARTIGIANALE (r.t.a)
2. Le sottoclassi di destinazione, stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

A) abitativa (r)

1. Nelle aree a destinazione residenziale abitativa gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, attività terziarie in genere e attività di sostegno alla coltura vitivinicola con marchio DOC, in misura non superiore al 49% della superficie utile complessiva per edifici fino a due p.f.t. e del 25% per gli altri edifici, o del 25% dell'intera superficie utile oggetto di strumento urbanistico esecutivo; quantità eccedenti i predetti limiti, comunque non superiori al 49% della capacità edificatoria complessiva della zona urbanistica in cui l'intervento si colloca possono essere ammesse con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Il PRG identifica i seguenti assi commerciali:

nel Capoluogo	- via Colonnello Bettoja
	- piazza Mazzini
	- corso Torino
	- via Piave
	- via Marconi
	- via San Giorgio
	- via Micheletti
	- piazza Ubertini
	- via Roma
	- via Cesare Battisti
	- via Vittorio Veneto
	- via Giovanni Guala
	- via Giuseppe Garibaldi
	- via S.Francesco d' Assisi
nella frazione Arè	- via Duca degli Abruzzi
nella frazione Rodallo	- via Pietro Micca
	- via della Parrocchia
	- via Carlo Botta
nella frazione Vallo	- via IV Novembre
	- via Duca d' Aosta
3. Per gli immobili prospettanti su tali assi commerciali è sempre ammesso l'insediamento di attività terziarie senza le limitazioni percentuali di cui al comma a1)
4. Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.
5. Le percentuali stabilite al precedente comma a1 non si applicano, nel caso di edifici in tutto o in parte già destinati ad attività sussidiarie e legittimamente in atto.

B) Residenziale-rurale (r.a)

1. La destinazione d'uso propria degli edifici ricadenti in tali aree, è complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e cioè abitazione e destinazioni accessorie per chiunque espliciti attività in agricoltura e infrastrutture per l'attività agricola e l'allevamento familiare di animali da cortile o da carne, quali fienili, ricoveri per gli attrezzi agricoli, stalle.
2. E' comunque vietato l'allevamento di suini e sanati se non a carattere familiare.
3. Sugli edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di modifica di destinazione d'uso, come definiti al titolo IV e secondo le prescrizioni delle tavole in scala 1:1000.
4. Il titolo abilitativo all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione su aree libere può essere rilasciato unicamente nelle aree di completamento e di nuovo impianto e può essere ottenuta, se su aree inedificate, esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:
 - a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/2/1977 n° 15;
 - b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;

- c) proprietari concedenti ai soggetti di cui alla lettera d);
 - d) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere;
 - e) soggetti la cui attività è ritenuta dal Comune con specifica motivazione, indispensabile supporto all'attività agricola, o residenti nel Comune da più di cinque anni.
5. La quantità edificabile è la seguente:
- 1) per i soggetti di cui alle lettere a), b), c), e d), alla quantità edificabile concorre l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, fino al raggiungimento di I.F. max di mc/mq 1,00, al lordo della volumetria esistente;
 - 2) per i soggetti di cui alle lettere e), f), la quantità edificatoria è determinata in base alle effettive necessità del nucleo familiare, fermo restando I.F. max di mc/mq 1,00.
6. Si richiamano i disposti dell'8° e seguenti commi dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni.
7. Per gli stessi soggetti, è ammesso nelle aree a capacità insediativa esaurita, e nelle aree di interesse ambientale e documentario, l'ampliamento di edifici esistenti o il recupero all'uso abitativo di porzioni di essi, nella misura necessaria alla dotazione dell'edificio di servizi igienici adeguati e di idonei collegamenti verticali, e per il raggiungimento della dotazione massima di cui al successivo comma.
8. Valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:
- 1) il rapporto di copertura sul fondo asservito alle costruzioni non potrà essere superiore ad 1/3; nelle aree di completamento e di nuovo impianto e 1/2 nelle altre aree. L'altezza degli edifici a destinazione residenziale a interventi avvenuti, non potrà essere superiore a mt. 8,50.
 - 2) per nuove costruzioni e per ampliamenti di superfici utili abitabili esistenti a destinazione abitativa, la superficie di solaio utile abitabile risultante non potrà eccedere i 30 mq per componente anagrafico del nucleo familiare, aumentato di 2 unità calcolate come all'art. II.2.4.; 100 mq di S.U.L. e 75 mq di S.U. per nucleo familiare iscritto nei registri anagrafici sono comunque consentiti.
9. Per i soggetti di cui alle lettere a), b), c), d), del p.to b4 è altresì ammessa, in area di qualsiasi classe di intervento, la demolizione e ricostruzione edilizia delle pertinenze ed accessori rurali o l'incremento della superficie da essi coperta fino al raggiungimento di R.C.= 1/2;

C) Residenziale (r) terziario direzionale (td) terziario di servizio (ts) terziario commerciale (tc)

- 1. In tali aree la destinazione d'uso dovrà risultare ripartita per superfici utili lorde come stabilito per gli indici di utilizzazione dei quadri sinottici, con la specificazione di cui al 4° comma dell'art.9.
- 2. La ripartizione va riferita all'intera area di intervento indicata in PRG; è però ammessa la realizzazione differenziata nel tempo degli interventi relativi a ciascuna destinazione, semprechè gli elaborati di progetto dimostrino la fattibilità del complesso di destinazioni previsto del piano.
- 3. Gli interrati ed i seminterrati degli edifici potranno avere destinazione accessoria che escluda la presenza continuativa di persone. Si richiama il disposto del comma 1.2. della precedente lettera A).
- 4. In ogni caso il Consiglio Comunale può consentire con propria deliberazione motivata, una ripartizione delle superfici utili lorde per destinazione diversa da quella stabilita nei quadri sinottici, ferma restando la quantità di edificazione nel complesso prevista.

D) Residenziale (r) terziario artigianale (ta)

- 1. In tali aree gli edifici dovranno risultare adibiti ai seguenti usi:
 - a) artigianato di servizio in misura almeno pari al 30% della S.U.L. ammessa, per unità immobiliari destinate all'attività produttiva non superiore a mq.350 di S.U.; commercio limitatamente ai beni propri del servizio prestato;
 - b) servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziarie e professionali, in misura non superiore al 30 % della S.U.L. ammessa;

- c) residenza nella misura ammessa dagli indici di utilizzazione fissati.
2. Nel caso ove il P.R.G. ammetta destinazioni commerciali (tca) le quantità di superficie riservate alle lett. b) e c) possono essere destinate ad attività commerciali in genere.
 3. Le attività artigianali dovranno comportare l'impiego di non più di cinque addetti, calcolati a norma del precedente articolo II.2.4. e non dovranno essere né nocive né moleste con totale esclusione delle attività comprese nel 1° e nel 2° elenco delle industrie insalubri del T.U. delle Leggi sanitarie.
 4. Fra le attività artigianali compatibili rientrano quelle limitate al deposito e/o la manutenzione di beni.
 5. L'insediamento delle attività artigianali è condizionato:
 - alla verifica di compatibilità con gli insediamenti circostanti anche in rapporto alla coerenza tipologica degli edifici;
 - alla presenza di idonee schermature verso i confini;
 - al divieto di deposito di materiali o strutture con altezza superiore a m.2,50 nella fascia di rispetto di m.3,00 lungo i confini dell'area.

3.3 - Art.19 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE - CLASSI DI INTERVENTO

1. Alla destinazione d'uso residenziale delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:
 - A) AREE DI INTERESSE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO
 - B) AREE DI RISTRUTTURAZIONE
 - C) COMPLESSI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO E/O AMBIENTALE
 - D) AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
 - E) AREE DI COMPLETAMENTO
 - F) AREE DI NUOVO IMPIANTO
2. Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo i tipi stabiliti al successivo Titolo IV per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

A) - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE, DOCUMENTARIO E TIPOLOGICO

1. Sono le parti di territorio individuate dal P.R.G. comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario.
2. In tali aree, sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal P.R.G. a destinazione d'uso incompatibile o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
4. Sugli edifici a destinazione d'uso confermata a norma del precedente comma, ma non ammessa in riferimento alla destinazione residenziale cui l'area appartiene, e fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G. sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo e, per quanto ammesso dal tipo di intervento fissato, ristrutturazione parziale.
5. Il P.R.G. delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo e gli immobili che possono essere soggetti ad intervento diretto. Per gli immobili in cui è ammesso l'intervento diretto il P.R.G. fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti.
6. Nell'area soggetta a strumento urbanistico esecutivo la precisazione dei tipi di intervento, ove non stabilita dal P.R.G. è demandata allo strumento esecutivo stesso.

7. In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione, o con specifica deliberazione a norma dell'art.17, 12° c. della L.R. 56/77, indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G., l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno dal contributo dello Stato, o direttamente dal Comune mediante l'impiego di fondi destinati da Leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi alle concessioni e delle sanzioni in base alle vigenti norme.
8. Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazione delle destinazioni d'uso se non in attuazione di destinazioni abitative e che non comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzione.
9. In ogni caso gli interventi dovranno interessare almeno l'intero edificio e le sue pertinenze catastali ed essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al presente titolo.
10. Le autorimesse private, ove non reperibili all'interno delle costruzioni dovranno essere interrato, totalmente o parzialmente, e l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare convenientemente sistemato per l'accessibilità con pavimentazione o a verde, come stabilito al seguente art.23. E' altresì ammessa la realizzazione fuori terra di dette autorimesse, nei limiti in cui al successivo art.23 se il relativo corpo di fabbrica costituisce fronte unitario con gli edifici esistenti e/o completamento della loro sagoma. Il rapporto di copertura sul fondo, al lordo di tutti gli edifici esistenti, non dovrà risultare superiore a 1/2. Nel caso in cui lungo il fronte sud non esistano corpi di fabbrica le autorimesse potranno essere realizzate utilizzando materiali tradizionali con coperture in coppo ed orditura in legno, nei limiti di quanto stabilito dall'art. IV.2.5 lettera a).
11. A tutela delle attività agricole esistenti negli abitati è ammessa per i soggetti di cui alle lettere a), b), c), e d) del comma b4 del precedente art.18., la sostituzione edilizia delle pertinenze ed accessori rurali, o l'incremento del 50% della superficie coperta, fermo restando R.C. max = 60%. Tale norma, per l'aggregato di Caluso Centro, si applica limitatamente alle aziende vitivinicole con marchio DOC quando la sistemazione o l'ampliamento si rendono necessari per ricondurre l'impianto a conformità con le norme igienico-sanitarie; la S.U.L. comprensiva dell'impianto sostituito o ampliato non potrà essere superiore a mq 200. Incrementi di superficie coperta maggiori del 50% possono essere assentiti con deliberazioni dei Consiglio Comunale, ove ne risulti dimostrata la effettiva necessità in rapporto alle attività aziendali.
12. Nelle aree di interesse ambientale, documentario e tipologico nei nuclei frazionali di Rodallo, Arè, Vallo, Carolina, comprese nella tav. B5 in scala 1:1.000 "tipi di intervento", è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori di pertinenza residenziale e rurale, oltreché nei limiti previsti dalle presenti Norme di Attuazione, e nei casi individuati con prescrizione grafica definita nelle tavole anzidette, nel seguente caso:
 - Aree con tessuto edilizio a corte con corpo di fabbrica principale volto a Sud e fabbricati accessori volti a Nord: completamento o nuova formazione della manica del corpo di fabbrica degli accessori volti a Nord nei limiti del filo di fabbricazione esistente, o comunque con profondità non superiore a m. 5,50.
 - Il rapporto di copertura del fondo asservito non dovrà superare nel complesso il 50% al lordo degli altri fabbricati, principali o accessori, esistenti. E' prescritta la distanza minima dal corpo di fabbrica principale pari a m. 10,00 o, se appartenenti ad una unica proprietà, non inferiore a m. 7,50, e almeno pari al doppio dell'altezza in gronda del fabbricato accessorio.
13. Negli stessi limiti è ammessa la realizzazione di fabbricati a destinazione artigianale quando si configuri quale ampliamento e/o sostituzione edilizia di impianti esistenti. La superficie utile finale non dovrà comunque essere superiore a mq 150, ridotti a mq 100 nel caso di nuove attività artigianali.
14. Nelle unità di suolo che hanno accesso da vie classificate quali assi commerciali a norma del precedente art. 18 è ammesso il riuso degli edifici principali e/o accessori per attività terziarie e delle aree di pertinenza per parcheggi di servizio
15. Il riuso di fabbricati può comportare la riclassificazione del tipo di intervento a norma dell'art.25

16. Il manto di usura delle strade private e di viabilità pubblica di sezione inferiore a m. 5,00 dovrà essere di tipo tradizionale in acciottolato, o altri materiali litoidi, o con elementi anche prefabbricati di tipo approvato dal Comune. A tale criterio dovrà uniformarsi la maglia dell'accessibilità esistente nei casi di opere di rinnovo.
17. Gli interventi di nuova costruzione individuati dal P.R.G. nelle aree di interesse ambientale, documentario e tipologico, dovranno avvenire nel rispetto della sagoma massima del numero di piani fuori terra e delle destinazioni d'uso fissate e nei seguenti limiti:
 1. per fabbricati accessori: tetto ad una falda in coppi o a doppia falda; paramenti in cotto a vista o intonaco civile o rustico, serramenti in legno; altezza massima non superiore a mt. 4 sul fronte verso aree private, e a mt. 3,00 sul fronte verso le aree pubbliche e per la viabilità;
 2. per fabbricati a destinazione principale le modalità costruttive dovranno rispettare quanto indicato nel vigente Regolamento Edilizio in merito alle prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'altezza degli edifici non dovrà essere superiore all'altezza dell'edificio adiacente e le coperture dovranno risultare allineate.
18. Sugli edifici per i quali è prescritta la conservazione dello stato di fatto nelle aree di interesse ambientale e documentario, topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici a destinazione residenziale in atto o comunque riconducibili ai casi di cui all' 8° e 9° comma dell'art.4.2.27, sono altresì ammesse modifiche planimetriche e distributive interne, per il migliore utilizzo delle superfici utili esistenti, nonché gli interventi di cui all'art.3.3.19 paragrafo D commi 3 e 4, gli eventuali ampliamenti ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di impianto.

I fabbricati esistenti rurali accessori alle attività agricole per i quali è prescritto l'intervento di conservazione possono essere adibiti ad usi accessori alla residenza, quali magazzino ed autorimessa, con opere edilizie riconducibili alla manutenzione straordinaria. Di tali fabbricati è altresì ammessa, previo conseguimento di titolo abilitativo, la sostituzione edilizia con nuove costruzioni di altezza non superiore a m. 4 realizzati con materiali tradizionali e coperture in cotto; sono in ogni caso da rispettare le prescrizioni di P.R.G. relative agli allineamenti ed alla conservazione dei fronti.

Sugli stessi fabbricati rurali è ammesso:

- innalzare le linee di gronda e di colmo esistenti, in allineamento alle coperture di edifici latitanti, sempreché risultino rispettate le norme di confrontanza dagli edifici antistanti di cui al 4.3.31 lett.a);
- realizzare solai interpiano o soppalchi al fine di adibire il volume sottotetto a deposito e ricovero di derrate agricole.
- sono sempre ammessi interventi di demolizione parziale o totale, diretti al contenimento degli indici di utilizzazione del lotto e/o delle sagome plano-volumetriche esistenti.
- l'intervento, in aggiunta a quanto stabilito ai punti precedenti può comprendere opere di riqualificazione delle facciate secondo i criteri dettati dal Regolamento Edilizio.

I fabbricati contigui a edifici assoggettati agli interventi di cui al precedente art.25 p.ti C) e D) possono essere acquisiti alla unità funzionale e strutturale dell'edificio principale, con interventi fino alla ristrutturazione totale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, purché non vengano a costituire unità immobiliari autonome.

Si richiamano i disposti di cui agli artt.18 c.9, 19 c.12 e 25 c.2.

B) AREE DI RISTRUTTURAZIONE (RS)

1. Comprendono le parti del territorio interessate da porzioni di tessuto urbano degradato che richiedono interventi di ristrutturazione urbanistica - o aree interstiziali libere o sottoutilizzate edificabili con prescrizioni definite -.

2. In tali aree sono obiettivi prioritari del P.R.G. il riassetto ambientale e infrastrutturale e la ricostituzione del patrimonio edilizio per la migliore utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture. La destinazione d'uso degli immobili è stabilita dal P.R.G. e gli immobili a destinazione d'uso diversa possono subire trasformazioni unicamente in attuazione delle destinazioni previste dal P.R.G.
3. In tali aree il P.R.G. dispone prescrizioni grafiche (sagome, allineamenti, ecc.) e valori parametrici definiti (indici di densità - di utilizzazione, di copertura, ecc.).
4. Le prescrizioni di P.R.G. si attuano:
 - a) con la preliminare formazione di strumento urbanistico esecutivo, ove prescritto con apposita simbologia, ed esteso all'intera area individuata dal P.R.G., fatto salvo quanto stabilito al comma 8 dell'art.2.1.6;
 - b) con intervento edilizio diretto nelle aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A).
5. Gli strumenti urbanistici esecutivi in tali aree sono distinti in: 1) strumenti urbanistici di sostituzione (s); 2) strumenti urbanistici di recupero (r).
6. Sugli edifici ricadenti in aree subordinate a strumento urbanistico esecutivo di recupero sino all'approvazione dello stesso è ammessa l'esecuzione degli interventi definiti, previa stipula di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari, tra Comune e aventi titolo, con la quale si preveda essenzialmente:
 - la demolizione in coerenza con le prescrizioni del P.R.G. e contestualmente alle opere oggetto di titolo abilitativo di fabbricati e manufatti esistenti, che alla data di adozione delle presenti norme, non risultino adibiti ad abitazione o all'esercizio di attività produttive in base alle risultanze anagrafiche o, se non in uso ai proprietari, a regolari contratti di locazione;
 - l'impegno irrevocabile alla partecipazione allo strumento urbanistico esecutivo previsto ed all'assunzione degli oneri e benefici da esso determinati, con delega al Comune di provvedere.
La delega può essere disciplinata nei termini di cui al 9° comma dell'art. 44 della Legge Regionale n°56/77;
 - la demolizione comunque in coerenza con le prescrizioni di P.R.G., e contestualmente alle opere oggetto di titolo abilitativo: di fabbricati e manufatti che all'adozione delle presenti norme risultino accatastati alle categorie C/7 del gruppo C della classe I, o al gruppo III.
7. Sugli edifici ricadenti in aree subordinate a strumento urbanistico esecutivo di sostituzione sino all'approvazione dello stesso sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, se costituenti unità immobiliare, o solo ordinaria se costituenti pertinenza. Sugli edifici per i quali non sia prevista la demolizione possono altresì essere ammessi interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione parziale, ove detti interventi non comportino maggiori oneri per l'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo. L'onerosità è valutata dalla Giunta Municipale con propria deliberazione.
8. Sugli immobili per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, in ogni caso l'intervento dovrà interessare almeno una intera cellula edilizia (edificio e pertinenze catastali) ed essere compatibile con tutte le prescrizioni generali e particolari del P.R.G. Sugli edifici per i quali è prevista la demolizione, anche con ricostruzione, non sono ammessi interventi conservativi eccedenti alla ordinaria manutenzione. La delimitazione prevista dal P.R.G. è adeguata in sede di rilascio di titolo abilitativo all'effettiva consistenza delle aree risultanti dagli atti catastali.

C) COMPLESSI DI PREGIO STORICO, ARTISTICO E/O AMBIENTALE

1. Gli immobili delimitati hanno i caratteri di cui all'art. 24 della l.r. 56/1977, 1°c. pti 1) e 2). Si applicano le norme di cui al precedente paragrafo A) nonché le seguenti prescrizioni:
 - Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, allo smantellamento delle pavimentazioni eseguite con manti bituminosi o cappe cementizie, ed al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, sia in suolo pubblico che privato, con ciottoli, o altri materiali

litoidi o con elementi, anche prefabbricati, di tipo approvato dal Comune.

- Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà altresì provvedere alle eliminazioni di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio della titolo abilitativo incompatibile con l'ambiente. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni per nuove delimitazioni fondiari.
 - Decoro all'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre con propria ordinanza al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.
 - L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo dovranno essere insegne luminose, con esclusione di apparecchiature a luce colorata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla conservazione e ripristino di insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1930, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.
2. Accessibilità: E' fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura di passaggi comuni anche su spazi privati. A tal fine il rilascio della titolo abilitativo può essere subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al pubblico transito, eventualmente limitatamente alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento e ritenuti necessari in sede di rilascio della titolo abilitativo per il ripristino della accessibilità e percorribilità pedonale dell'abitato, anche se preesistenti accordi tra privati prevedono limitazioni d'uso.
3. Le suddette prescrizioni si applicano nel caso di interventi eccedenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione e limitatamente ai casi in cui l'intervento edilizio non si configuri come risanamento e/o adeguamento igienico.

D) AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

1. Sono le aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso l'individuazione di aree di arredo urbano e di servizio pubblico.
3. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
- a) allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti;
 - e) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni, di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. nei seguenti limiti percentuali (riferiti al volume esistente):
 - a) 100% per i primi 200 mc;
 - b) 20% per il volume eccedente 200 mc;In ogni caso la volumetria aggiuntiva non potrà superare nel complesso i 250 mc. ed il rapporto di copertura non potrà essere superiore a R.C. = 40%;
 - g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
 - h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento igienico-funzionale.

4. E' altresì ammesso il recupero alla destinazione residenziale di fabbricati rurali esistenti non più utili all'attività agricola, sempreché abbiano carattere permanente e per struttura, dimensione e tipologia costruttiva siano adeguate all'uso abitativo, non siano stati abusivamente realizzati (anche se condonati) e gli interventi, nei limiti della ristrutturazione parziale, ne valorizzino l'impianto tipologico. [Il recupero di tali fabbricati è in ogni caso subordinato al rispetto delle norme in materia igienico edilizia e di distanza dei fabbricati]
5. Le aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamento o alla cessazione e/o al trasferimento di attività produttive, o a seguito della demolizione di edifici esistenti sono edificabili per usi residenziali nei seguenti limiti definiti per ciascun distretto urbanistico.
6. Gli interventi suddetti preordinati all'ampliamento della superficie utile abitativa non possono essere cumulati, con particolare riferimento alle lettere d), f), g), h) del comma 3 e al comma 4.

	i.F.	H.	R.C.%
D.U.1	1	7,50	33
2	1	7,50	33
3	1	7,50	33
4	1	7,50	33
5	1	7,50	33
6	1	7,50	33
7	0,75	7,50	33
8	0,50	7,50	33
9	1	7,50	33
11	0,75	7,50	33
12	0,50	7,50	33
13	1	7,50	33
14	1	7,50	33
NUCLEI FRAZIONALI	0,75	7,50	33

7. Negli stessi limiti possono essere realizzati ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali e fabbricati rurali esistenti, ove realizzati con indici fondiari inferiori alla predetta densità fondiaria.
8. Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi già destinati ad attività produttive, sono disciplinati da convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n° 56/1977, ove comportino opere edilizie eccedenti la ristrutturazione parziale.
9. E' ammessa la costruzione di autorimesse a norma dell'art.28. sempreché il rapporto complessivo di copertura sul lotto non superi il 40% al lordo degli edifici esistenti.
10. Si richiama in quanto applicabile, il disposto di cui al capoverso a12 del paragrafo A del presente articolo.
11. Agli edifici a destinazione d'uso in tutto o in parte non residenziale si applica il disposto al comma a3 del precedente paragrafo A).
12. Ai fini del rispetto del rapporto tra capacità insediativa e dotazione di aree per servizi pubblici (mq 25/ab), l'ammissibilità degli interventi di cui al comma d8 è decisa in P.P.A., cui compete il bilancio tra domanda ed offerta di servizi, nel rispetto di quanto stabilito al punto 2 del comma a1 del paragrafo A) dell'art.17. A tale fine potranno essere computate le aree individuate nel P.R.G. per servizi pubblici, nei limiti della capacità insediativa marginale consentita dall'applicazione delle dotazioni al predetto art.17 alla capacità insediativa complessivamente prevista nei quadri sinottici di uso del suolo; potranno altresì essere computate aree per servizi pubblici in aggiunta a quelle individuate dal P.R.G., in quanto se ne preveda l'acquisizione da parte del Comune contestualmente al rilascio delle concessioni. In assenza di P.P.A. l'esistenza delle suddette condizioni, e/o la monetizzazione a titolo sostitutivo, è specificata in sede di rilascio della titolo abilitativo ad edificare.

E) AREE DI COMPLETAMENTO

1. Tale classificazione comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni di suolo inedificate, la cui edificazione, prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Le previsioni del P.R.G. in tali aree si attuano di norma con semplice titolo abilitativo, singolo o in comparto, ad eccezione delle aree per cui è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo.
2. Sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree soggette a S.U.E., e fino all'approvazione di questo sono ammessi gli interventi di cui al comma 3 del precedente paragrafo D.
3. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici e dalle prescrizioni di cui agli allegati quadri sinottici.
4. Sugli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di cui al comma 3 del precedente paragrafo D), anche ove il fondo di pertinenza non dia capacità edificatoria residua.

F) AREE DI NUOVO IMPIANTO

1. Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
2. Il P.R.G. precisa le aree la cui trasformazione è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.
3. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, fatto salvo quanto stabilito al capoverso a8 del paragrafo A del presente articolo.
4. La delimitazione individuata dal P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni, inessenziali all'attuazione del P.R.G., nei limiti stabiliti al precedente articolo II.1.3.
5. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici e dalle prescrizioni di cui agli allegati quadri sinottici.
6. Gli interventi diretti alla formazione di nuove superfici utili sono comunque subordinati alla verifica della capacità edificatoria determinata da I.T.M. applicato alla intera Superficie Territoriale oggetto di Convenzione.

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 4 - DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

3.4 – Art.20 - DESTINAZIONE PRODUTTIVA - NORME GENERALI

1. Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva, sono distinti nelle seguenti sottoclassi:
 - A) IMPIANTI INDUSTRIALI
 - B) IMPIANTI ARTIGIANALI
 - C) IMPIANTI TERZIARI (artigianali e/o commerciali - direzionali)
 - D) IMPIANTI DI DEPOSITO.
2. Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:
 - A) IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI
 - B) AREA DA COMPLETARE E RIORDINARE
 - C) AREA PER NUOVI IMPIANTI.
3. Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo i tipi stabiliti al successivo titolo IV per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

A) CONDIZIONI PRELIMINARI ALL' INTERVENTO

A1) Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati a titolo abilitativo, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:

- 1 - siano rispettate le condizioni in ordine alla urbanizzazione delle aree;
- 2 - esistano e siano fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:
 - a) per aree destinate ad impianti industriali:
 - 20% di S.T. per interventi in aree di nuovo impianto
 - 10% di S.F. per interventi in aree con impianti esistenti e confermati, o aree da completare e riordinare
 - b) per aree destinate ad impianti artigianali:
 - 20% di S.T.
 - c) per aree destinate ad impianti terziari:
 - 20% di S.F. per le attività di cui alla lettera C1 del successivo art.21;
 - 100% di S.U.L. ammessa, di cui almeno il 50% riservata a parcheggio di uso pubblico, per le attività di cui alle seguenti lettere C2, C3, C4 e C5, fatte salve maggiori dotazioni dovute in applicazione della D.G.R. 965-1344/95 "Indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale per la redazione dei piani comunali".
 - d) per aree destinate ad impianti di deposito e attività manifatturiere al servizio dell'agricoltura:
 - 10% di S.F.

A tal fine sono da ritenere equivalenti le aree la cui cessione sia prevista contestualmente al rilascio del titolo abilitativo e la cui attrezzatura avvenga contestualmente alla realizzazione delle opere concesse.

L'esistenza e la fruibilità delle aree anzidette deve essere tassativamente dimostrata fatto salvo quanto stabilito al precedente e al seguente comma, nei seguenti casi:

- interventi di ampliamento: ove eccedenti i limiti di cui ai commi a1.1 e a2.3 del seguente art. 22 p.to A. La dimostrazione va riferita all'intero impianto;
- interventi di nuova costruzione: la dimostrazione va riferita all'intero impianto;
- interventi di ristrutturazione eccedenti il risanamento igienico e funzionale: la dimostrazione va riferita all'intero impianto;

- interventi di riuso di edifici, in tutto o in parte inutilizzati: la dimostrazione va riferita alla parte soggetta a riuso, e/o alla superficie fondiaria ad essa asservita;
- mutamento della classe e/o del ramo di attività: la dimostrazione va riferita all'intero impianto;
- modificazione di attività soggetta al conseguimento di licenze di esercizio di qualunque natura: la dimostrazione va riferita alla parte di edificio nella quale si svolge l'attività e/o alla superficie fondiaria ad essa relativa.

A2) Per destinazioni d'uso di cui alle seguenti lettere A), B), C2), C3), nel caso di rilocalizzazione di impianti esistenti nel Comune o di trasferimento o decentramento di unità locali operanti in altri comuni, l'intervento è subordinato alla convenzione di cui all'art. 53 della L.R. n°56/1977.

E' fatto comunque salvo negli altri casi il ricorso alla predetta convenzione, ad insindacabile giudizio del Comune.

B) SISTEMAZIONE DELLE AREE

Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde di arredo o attrezzato, con dotazioni non inferiori a quelle stabilite al successivo art.32. Dovranno altresì essere reperite superfici a parcheggio nella misura stabilita al successivo art.30.

L'accesso agli impianti dalla pubblica viabilità dovrà essere arretrato di almeno mt. 10 nelle aree di Nuovo Impianto fatti salvi maggiori arretramenti disposti dalle fasce di rispetto o, per le altre aree, nella misura stabilita nel titolo abilitativo, e di norma non inferiore a m. 5,00.

L'area libera da costruzioni potrà essere coperta con strutture aperte su tutti i lati, a carattere precario, previo conseguimento di autorizzazione a norma della lettera a) del 1° comma dell'art. 56 L.R. n° 56/1977, alle seguenti condizioni:

- a) l'area occupata non sia superiore al 40% dell'area libera da costruzioni direttamente asservite all'impianto produttivo, e il rapporto complessivo di copertura sull'area non sia superiore al 65% ;
- b) risultino comunque rispettati gli standard di piantumazione e di parcheggio fissati, e risultino liberi spazi sufficienti alla manovra degli autoveicoli industriali.

C) UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

Gli interrati ed i seminterrati degli edifici potranno avere destinazione accessoria all'attività, che escluda la presenza continuativa di persone, salvo che i relativi locali siano dotati di idonei impianti di trattamento dell'aria, secondo le prescrizioni dettate dal Servizio di Igiene Pubblica.

Costituisce modifica di destinazione d'uso non ammessa l'uso dell'abitazione per scopi diversi da quelli di guardiania degli impianti e di sorveglianza dei processi produttivi.

3.4 – Art.21 - DESTINAZIONE PRODUTTIVA - SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE

Le sottoclassi di destinazione stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

A) PER IMPIANTI INDUSTRIALI (i)

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione ed immagazzinaggio, solo se sussidiario all'attività produttiva e, per interventi di nuovo impianto, su lotti di almeno mq.3000, o estesi all'intera area individuata dal P.R.G. se inferiori;
- b) amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,2 x mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a);
- c) abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio ogni 1000 mq. di S.U.L. destinata all'attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio di non più di 200 mq di S.U. per unità locale fino a 2.000 mq.

di S.U., e di due unità alloggio per unità locali con S.U. superiore a mq 2.000;

- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.
- e) commercio all'ingrosso;

Hanno titolo al rilascio del titolo abilitativo le unità produttive ed i proprietari solo se congiuntamente ad unità produttive.

B) PER IMPIANTI ARTIGIANALI (a)

Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio, e di produzione, immagazzinaggio, commercio limitatamente ai beni prodotti dall'unità produttiva e di essi integrativi su lotti di norma non superiori a 2.000 mq.
- b) abitazione ed uffici, in misura non superiore a mq 300 ogni unità produttiva con S.U.L. di cui alla lettera a) non inferiore a mq 300 e comunque di norma non superiore a 1/3 della superficie produttiva, e per un solo alloggio; sono comunque ammessi mq 150 di S.U.L.
- c) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.
- d) commercio all'ingrosso.

La S.U.L. destinata ad abitazione e ad ufficio dovrà risultare adiacente al fabbricato destinato ad attività produttiva, salvo che le caratteristiche insediative ed ambientali ricorrenti nel luogo, o ragioni di protezione da disagi ambientali dovuti al processo produttivo, ne richiedano la realizzazione in struttura indipendente.

C) PER IMPIANTI TERZIARI (t)

C1) Attività terziarie artigianali (ta) e terziarie commerciali (tca)

Nelle aree destinate ad impianti produttivi terziari artigianali (ta) gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e commercio - limitatamente ai beni - complementari al servizio fornito - per superfici utili non superiori a mq 750 per unità produttiva. In ogni caso la S.U.L. destinata ad attività artigianale in ogni intervento non potrà essere inferiore alla S.U.L. destinata all'abitazione con un minimo assoluto di mq 100;
- b) abitazione, limitatamente a due unità alloggio per impianto di cui alla lettera a) e per non più di 450 mq.

Nel caso ove il P.R.G. ammetta destinazioni commerciali (tca) la quantità di cui alla lettera b) può essere destinata, in tutto o in parte, ad attività commerciali.

I lotti di intervento, per ciascun impianto comprensivo delle destinazioni di cui alle lettere a) e b) non dovranno di norma essere superiori a 1.000 mq.

C2) Attività commerciali (tc):

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- commercio all'ingrosso ed al dettaglio in misura non inferiore al 70% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto, in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- servizi pubblici e privati in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- uffici, in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;

- residenza in misura strettamente necessaria alla custodia degli impianti, nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati.

C3) Attività direzionali (td):

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- commercio al dettaglio in misura non superiore al 25% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- artigianato di servizio e di produzione connesso alla commercializzazione dei prodotti non nocivo e non molesto, in misura non superiore al 10% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziarie e professionali, ricettive, in misura non inferiore al 65% della S.U.L. ammessa per attività terziaria;
- residenza a carattere permanente nella misura ammessa dagli indici di utilizzazione fissati.

C4) Attività ricettive (tr):

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva;
- servizi pubblici e privati, artigianato di servizio ed attività commerciali al dettaglio in misura non superiore al 30% della S.U.L. ammessa;
- residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia e amministrazione degli impianti.

C5) Attività terziarie di servizio (ts):

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- commercio al dettaglio in misura non superiore al 25% della S.U.L. ammessa;
- servizi pubblici e privati di interesse pubblico, *esercizi pubblici*, ed impianti *per comunità e ricreativi* in misura non inferiore al 50% della S.U.L. ammessa;
- residenza a carattere permanente limitatamente a due unità alloggio per i conduttori delle attività, nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati.

La superficie di vendita disponibile per le diverse aree comunali stimata dal Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva può essere concentrata nelle aree di cui alle lettere C2), C3) e C5). In ogni caso in tali aree almeno il 50% della superficie di vendita dovrà essere riservata a tabelle merceologiche per cui non è obbligatorio il contingentamento a norma della L.n°426/71.

La superficie di vendita non potrà comunque essere superiore a mq 400 per interventi ricadenti in aree per impianti esistenti e confermati e/o di riordino e di completamento e non inferiore a mq 1.500 per interventi ricadenti in aree a diversa classe di intervento.

Costituisce titolo al rilascio del titolo abilitativo il titolo di proprietà o equivalente.

D) ATTIVITÀ DI DEPOSITO (D)

Nelle aree destinate a depositi gli edifici e le aree sono adibiti:

- d1) a deposito e stoccaggio di materiali di lavorazione industriale ed all'immagazzinamento, *conservazione* e trasformazione dei prodotti agricoli, *quando non connessi con le attività colturali o di allevamento condotti dalla singola azienda*;
- d2) alle attività artigianali di rottameria e manutenzione degli autoveicoli industriali ed agricoli.

E' altresì ammessa la realizzazione, previo conseguimento di autorizzazione di baracche e tettoie per la guardiania degli impianti e la protezione dei materiali, nel limite massimo di copertura del 40%.

E) ATTIVITÀ MANIFATTURIERE PER L'AGRICOLTURA (AM)

Nelle aree destinate ad attività manifatturiere per l'agricoltura gli edifici e le aree sono adibite:

- e1) a deposito e stoccaggio e trasformazione di prodotti agricoli di coltivazione e allevamento;
- e2) ad attività artigianali di manutenzione ed assistenza delle attrezzature agricole, per non più di 5 addetti;
- e3) alla commercializzazione dei prodotti e delle attrezzature per l'agricoltura;
- e4) alla abitazione del conduttore delle attività di cui alle precedenti lettere, ed ai relativi uffici, per una superficie utile non superiore a quella riservata all'attività produttiva, e comunque per non più di mq 300 per ogni impianto.

Hanno titolo al rilascio del titolo abilitativo le unità produttive ed i proprietari solo se congiuntamente alle unità produttive.

3.4 - Art.22 - DESTINAZIONE PRODUTTIVA - SOTTOCLASSI DI INTERVENTO

A) IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI

1. Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.
2. Per tali impianti è ammesso il frazionamento dello stabilimento alla condizione che il progetto garantisca e dimostri, per tutti gli ambiti oggetto di frazionamento, la presenza di idonei accessi e spazi di manovra nonché la dotazione di servizi e infrastrutture con particolare riferimento alle ricadute sull'aspetto viabilistico locale e l'intervento proposto non alteri in alcun modo l'attuale condizione paesaggistica-ecologica esistente.
3. Per la zona "I44.2 è ammesso l'intervento anche di ristrutturazione urbanistica alla condizione che tutti gli interventi siano regolamentati da Piano Esecutivo Convenzionato esteso alla intera proprietà che individui:
 - le aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici secondo i parametri dettati dall'art.21 - punto 2) della L.R. 56/77;
 - la viabilità, gli accessi, le zone di carico / scarico, i parcheggi;
 - le caratteristiche e la posizione degli impianti di smaltimento ed allontanamento delle acque reflue e dei rifiuti solidi e liquidi;
 - i provvedimenti da assumere per evitare fenomeni di inquinamento;
4. L'Amministrazione Comunale potrà ammettere, a suo insindacabile giudizio, la monetizzazione delle aree da destinare a Servizio Pubblico.

4bis. In caso di unico proprietario, fermo restando le verifiche disposte dai commi precedenti, l'attuazione potrà avvenire mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

a₁) Impianti industriali o artigianali

5. Sugli impianti ed attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi interventi di ampliamento sempreché:
 - a) l'area coperta degli impianti non sia superiore al 50% (55% per la zona I44.2) dell'area ad esso direttamente asservita, e U.F. massimo pari a 1,00 mq x mq di S.F.;
 - b) vengano attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici.
6. E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti. Si applicano in tal caso U.F. = 0,70 e RC = 50% (55% per la zona I44.2) e negli stessi limiti sono edificabili le aree libere non asservite agli impianti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

6bis Poiché la zona I44.2 è parzialmente interessata dalla presenza dell'area di salvaguardia del pozzo idropotabile P2, gli interventi previsti dovranno rispettare i limiti e le prescrizioni dettate dall'art. 33 par.6 "area di salvaguardia dei pozzi idropotabili".

a₂) Impianti a destinazione terziaria

7. Sugli impianti ed attrezzature a destinazione terziaria, o ad essa sussidiaria, sono comunque ammessi interventi di ammodernamento; di ristrutturazione interna, di adeguamento tecnologico e funzionale.
8. E' ammesso l'ampliamento e la sostituzione degli impianti esistenti, alle condizioni di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 9, ove RC non risulti superiore a 0,40 e U.F = 0,60.
9. E' in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di solaio utile lordo, anche in eccedenza ai valori assegnati a R.C. e U.F.

B) AREE DA RIORDINARE E DA COMPLETARE

1. Tale classificazione comprende:

b1) le aree a destinazione industriale, artigianale o terziaria in cui gli impianti esistenti sono generalmente obsoleti e/o inutilizzati e la dotazione infrastrutturale delle aree inadeguata.

In tali aree le previsioni del P.R.G. si attuano di norma con strumenti urbanistici esecutivi e le operazioni di ristrutturazione e rinnovo degli impianti per esse previste sono disciplinate a norma dell'articolo 53 della L.R. n° 56/77;

b2) le aree libere da costruzioni in cui si ritiene ammissibile la realizzazione di impianti per il potenziamento dell'armatura terziaria urbana e territoriale, nel caso di destinazione terziaria; alla rilocalizzazione di impianti esistenti in sedi inidonee o alle necessità di razionalizzazione del ciclo produttivo di unità locali esistenti nel caso di destinazione industriale: nel caso di destinazione artigianale alla rilocalizzazione di impianti artigianali esistenti nel tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, o al nuovo insediamento di attività con capacità occupazionale, calcolato come al precedente articolo II.2.4. non superiore ai 15 addetti, appartenenti a rami produttivi di servizio alle attività residenziali, all'automobile agli impianti, e comunque attività per ciclo produttivo non comprese nel 1° elenco delle industrie insalubri.

2. In tali aree le previsioni di P.R.G. si attuano sia con intervento diretto, sia con strumento urbanistico esecutivo, secondo le prescrizioni cartografiche.
3. Gli indici di utilizzazione delle aree sono fissati nei quadri sinottici allegati. Nel caso di aree a destinazione artigianale trascorsi 5 anni dal rilascio del primo-titolo abilitativo i valori assegnati al rapporto di copertura e all'indice di utilizzazione fondiaria possono essere rispettivamente aumentati del 20%.
4. Per gli impianti esistenti alla data di adozione delle presenti norme è comunque ammesso, con intervento diretto, l'ampliamento una tantum della S.U. esistente nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di solaio utile lordo, anche in eccedenza ai valori assegnati a R.C. e U.F., in ogni caso non potrà essere superato sull'area complessiva di pertinenza di edifici esistenti e/o in progetto un R.C. max pari al 70%.
5. Non è comunque ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo delle eventuali S.U.L. a destinazione residenziale o per uffici esistenti.

C) AREE PER NUOVI IMPIANTI

1. Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato generalmente alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
2. L'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di strumenti urbanistici esecutivi, in quanto prescritto negli elaborati cartografici e comunque ove il fabbisogno di infrastrutture non sia soddisfacibile all'interno dei singoli lotti e/o con opere di allacciamento ad infrastrutture esistenti.

3. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di ristrutturazione e di ampliamento nei limiti di cui al comma a2.3 del paragrafo A).
4. Nella formazione degli S.U.E. e negli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi si applicano gli indici parametrici di seguito fissati; gli interventi diretti alla formazione di nuove superfici utili sono comunque subordinati alla verifica della capacità edificatoria determinata da U.T.M. applicato alla intera Superficie Territoriale oggetto di Convenzione.
5. I valori assegnati a R.C. e a U.F. trascorsi cinque anni dal rilascio del titolo abilitativo all'intervento possono essere elevati del 20%, ove tale possibilità sia confermata in sede di S.U.E., sia nelle norme tecniche di attuazione, sia nel disegno dei lotti che nelle aree riservate ad attrezzature al servizio degli impianti produttivi.
 - 1) Per gli impianti di deposito (art.21 punto D):
 - per gli impianti di cui alla lettera d1
R.C. = 30% di S.F.
U.F. = 0,40 U.T. = 0,35
H = m. 14,50
 - per gli impianti di cui alla lettera d2
R.C. = 1/10
U.F. = 0,20 per S.U.max.=1.500 mq U.T.=0,35
H = m. 10,50
 - 2) Per attività manifatturiere e per l'agricoltura (art.21 punto E):
 - per gli impianti alla lettera e1): come per d1)
 - per gli impianti di cui alla lettera e2)
R.C. = 25%
U.F. = 0,75 U.T. = 0,60
H = m. 8,50
 - per impianti di cui alla lettera e3)
R.C. = 50%
U.F. = 0,75 U.T. = 0,60
H = m. 8,50
 - 3) Per gli impianti artigianali (art.21 punto B)
R.C. = 40%
U.F. = 0,50 U.T. = 0,40
H = mt. 10,50

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO
CAPO 5 -DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

3.5 – Art.23 – DESTINAZIONE AGRICOLA - NORME GENERALI

1. Nella classe degli immobili destinati ad attività agricole il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:
 - A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE
 - B) AREE DI TUTELA AMBIENTALE
 - C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA
 - D) AREE AGRICOLE SPECIALI
 - E) AREE AGRICOLE IMPROPRIE
 - F) AREE AGRICOLE IMPRODUTTIVE (O A SCARSA PRODUTTIVITÀ)
2. Per ciascuna sottoclasse il P.R.G. precisa gli interventi ammessi, e le modalità operative per la loro attuazione.
3. Le aree per uso agricolo sono riservate all'attività agricola e non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive, di cava o torbiera, o l'ampliamento delle aree soggette a tali attività all'epoca di adozione delle presenti norme, né la formazione di accumuli di materiali o depositi anche a cielo aperto se non nelle aree di cui alla lettera E) as3, in quanto ammesso a norma del seguente paragrafo E).
4. Nelle aree di pianura, attorno agli aggregati di Arè, Vallo, Rodallo e Carolina, appartenenti alle sottoclassi A) D) E) F), può essere ammessa con autorizzazione temporanea, la formazione di depositi di materiale connessi con la produzione agro-silvo-pastorale su aree di superficie non superiore a mq. 500, accessibili da strada pubblica e distanti non più di mt. 200 dalle aree a destinazione extragricola compresa negli sviluppi di P.R.G. in scala 1: 2.000. Nelle stesse aree è ammessa una tantum la realizzazione di costruzioni adibite ad usi accessori all'attività di coltivazione (deposito di attrezzi e prodotti agricoli, serre, stalle per allevamenti a carattere familiare). Ha titolo al rilascio del titolo abilitativo chiunque espliciti attività in agricoltura; la superficie coperta non potrà essere superiore a mq. 50, elevati a 100 nel caso in cui l'avente titolo dedichi ad attività agricole almeno 180 giornate lavorative; il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 1/10 e l'altezza delle costruzioni non potrà essere superiore a m. 4,00.
5. Le costruzioni anzidette dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e le coperture dovranno essere in cotto. L'accesso alle costruzioni dovrà essere arretrato di almeno m. 7,50 dalla viabilità pubblica, fatte salve maggiori distanze definite dalle fasce di rispetto.
6. Il titolo abilitativo è dato previa sottoscrizione di impegno unilaterale del richiedente, da trascrivere nei registri immobiliari, per sé ed aventi causa, a non richiedere modifiche di destinazione d'uso delle costruzioni realizzate, ancorché ammissibili.
7. Nelle aree collinari è altresì ammessa la costruzione di modesti impianti di sfruttamento idroelettrico dei salti d'acqua esistenti, per l'alimentazione energetica d'insediamenti sparsi e di nuclei edificati di servizio rurale.
8. Nelle aree umide, come risultante dalle indagini sull'assetto idrogeologico, è ammessa la realizzazione:
 - di bacini di raccolta delle acque di superficie;
 - di impianti per la piscicoltura e la pesca sportiva. In tal caso è ammessa la realizzazione di baracche e di tettoie di servizio, per non più di 50 mq. di S.U., con autorizzazione temporanea estesa ad un periodo pari a quello della licenza o autorizzazione di esercizio.
9. Nelle aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di recinzioni a carattere permanente, se non a protezione di edifici ed infrastrutture permanenti limitatamente all'area ad essi strettamente asservita, o per non più del doppio della superficie determinata dal rispetto dei rapporti di copertura; l'eventuale recinzione di aree inedificate è ammessa unicamente con manufatti semplicemente infissi al suolo, previo conseguimento dell'autorizzazione su istanza che ne motivi la necessità in riferimento al pregio delle colture in atto o in programma.

3.5 - Art.24 - DESTINAZIONE AGRICOLA - SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE

1. Le aree per uso agricolo sono suddivise nelle seguenti sottoclassi di destinazione.

A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (A)

Nelle aree agricole produttive gli interventi hanno per oggetto la migliore utilizzazione agricola dei suoli attraverso:

- A) le opere e infrastrutture di punto e di rete per il miglioramento fondiario e del sistema irriguo;
- B) il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, anche a fini agroturistici, del processo produttivo e delle attrezzature e infrastrutture con esso connesse;
- C) la creazione di nuovi centri aziendali, in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo;
- D) la conservazione, il potenziamento o la nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprassuolo e del sottosuolo.

1) Ammissibilità degli interventi

2. sono ammessi i seguenti interventi al servizio di aziende agricole singole ed associate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile:

a.0) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti adibite ad allevamento di equini è consentito previo il pagamento degli oneri del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione stabiliti dal vigente disciplinare, la modifica di destinazione d'uso a maneggio. La S.U.L. esistente non può in alcun caso essere implementata.

a) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

- a1 - interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione oltretutto la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2 - l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 30% anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo punto 2), fino al raggiungimento delle superfici utili per abitante stabilite all'art.10, assumendosi le unità anagrafiche per nucleo familiare aumentate di due; 100 mq di S.U. complessiva sono comunque consentiti;
- a3 - la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre;
- a4 - interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti inutilizzati o inadatti all'abitazione;
- a5 - l'ampliamento di unità immobiliari esistenti o la sopraelevazione di edifici nei limiti di cui al p.to a2;
- a6 - la giustapposizione di nuovi corpi di fabbrica in aderenza a corpi di fabbrica esistenti nei limiti di cui al p.to a2;
- a7 - nuove costruzioni per abitazione ove gli edifici dismessi vengano demoliti in quanto non classificati tra i beni culturali o destinati, con atto di impegno, ad usi accessori all'attività agricola e la nuova costruzione venga ubicata in contiguità, per quanto possibile, dei rimanenti edifici costituenti il centro aziendale;
- a8- il recupero di edifici esistenti anche con ampliamento della superficie utile nell'ambito delle strutture edilizie esistenti, per la realizzazione di strutture di accoglienza riservate all'agriturismo, secondo le leggi di settore vigenti.

b) per la creazione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova istituzione.

b1 - Sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) solo in quanto la superficie aziendale sia tale da richiedere almeno 287 giornate lavorative, ridotte a 180 per gli imprenditori agricoli non a titolo Principale come definiti alla L.R. n°63/78 che dichiarino di assumere residenza e domicilio nell'azienda.

b2 - Nuove costruzioni destinate ad abitazione sono ammesse ove la superficie fondiaria senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie in proprietà dell'azienda e abbia dimensione unitaria non inferiore a 10.000 mq. Le limitazioni dei precedenti commi non si applicano nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.R. n°56/77, né nel caso di trasferimento di centri aziendali esistenti in aree destinate ad uso extragricolo.

c) per la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi o per l'ampliamento di quelli esistenti.

Gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno distare dalle aree a destinazione extragricola più vicine di:

- m. 500 per gli allevamenti suinicoli, ovinicoli o di sanati, e per gli altri allevamenti inquinanti.
- Per l'ampliamento degli allevamenti esistenti può essere consentita una minore distanza dalle aree urbanizzate o urbanizzande degli aggregati di Vallo, Rodallo, Arè e Carolina, o dalle aree a destinazione extragricola non comprese negli sviluppi di P.R.G. in scala 1: 2.000, comunque non inferiore a m. 150;
- m. 50 per gli allevamenti di bovini in genere e per altri allevamenti assimilabili .

Nel caso di rilocalizzazione di allevamenti esistenti sono ammesse minori distanze, previo parere della U.S.L.. Il R.E. disciplina la distanza degli impianti dall'abitazione dei conduttori.

Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi Sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco, nei modi e forme di legge o apposte come condizione al rilascio del titolo abilitativo e quanto stabilito al successivo punto 2.4 comma 4.

In ogni caso sono ammessi:

- se insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 q.li di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo (in proprietà, in affitto e/o in uso) facente capo all'azienda;
- se l'azienda risulti dotata di aree di pertinenza (in proprietà, in affitto e/o in uso) sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabulati, come definite dal R.E. o da Leggi e regolamenti di settore;
- se l'allevamento si configura come attività aziendale integrativa e complementare a quella di coltivazione.

d) per la realizzazione di attrezzature di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli

d1- ampliamento di attrezzature esistenti ;

d2- nuova destinazione di edifici esistenti, ivi comprese opere di ristrutturazione per l'adeguamento funzionale;

d3- nuove costruzioni, solo se al servizio di aziende agricole residenti nel Comune i cui terreni ricadono per almeno il 60% nel Comune e nei limiti necessari alla raccolta, conservazione e trasformazione del prodotto aziendale.

2) Condizioni per l'edificazione:

2.1 Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti fissati dall'art.25 della L.R. 56/77 e smi.:

1. Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.
2. La capacità insediativa risultante a seguito di trasformazioni edilizie, non dovrà essere superiore a quella calcolata a norma del precedente art.10, intendendosi che ad ogni addetto possa corrispondere una abitazione fino a 350 mc. e per non più di mc. 1500 nel complesso.
3. La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 20% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 30% complessivamente; non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetti di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.
4. Per le aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammesso un rapporto di copertura massimo di 1/3 per ogni destinazione.
5. Nell'eventuale costruzione di nuove stalle per allevamenti a carattere familiare annessi alle aziende di coltivazione, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili a distare da questi in misura radiale non inferiori a m. 10, elevati a 20 nel caso siano adibiti al ricovero di suini e di sanati;
 - per le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto si applicano integralmente le norme di cui alla Legge 319/76 e successive modificazioni ed al D.P.R. 303/56.
6. Hanno titolo al rilascio del titolo abilitativo i soggetti di cui al 3° e 4° comma dell'art.25 della L.R. n° 56/77, in riferimento al tipo di opera in progetto.
7. Hanno altresì titolo ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente i soggetti di cui al 4° comma del paragrafo B) dell'art.18. e i soggetti riconosciuti ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n° 63/1978.
8. Il titolo di "proprietario concedente" può essere costituito da atto di impegno relativo registrato a norma di Legge.
9. In ogni caso il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura della Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.
10. Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'8°, 9°, 10°, 11°, 15°, 16°, 18°, 19°, 20° comma dell'art. 25 della L.R. n° 56/1977 ed integrazioni.

2.2. Per le opere di cui alla lettera c)

1. Il rapporto di copertura per gli impianti non potrà essere superiore a 1/3 e U.F. a 0,35. La realizzazione di tali impianti comporta l'istituzione di un'area di rispetto attorno agli edifici per una distanza radiale da essi non inferiore alle distanze indicate al precedente paragrafo C).
2. Il Regolamento Edilizio disciplina l'ammissibilità degli insediamenti per allevamento zootecnico, in rapporto alla tutela dell'ambiente dall'inquinamento.
3. Hanno titolo al titolo abilitativo, i soggetti di cui all'art. 2 della L.R. 63/78 e il titolo abilitativo è gratuito, in quanto abbiano i requisiti di cui all'art. 17 della Legge Regionale n° 15/66.
4. Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà del concessionario, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'impegno unilaterale del richiedente, periodicamente aggiornato, allo spandimento in aree definite nell'impegno stesso e negli aggiornamenti, l'atto di impegno è sottoscritto dai proprietari delle aree di spandimento, precisandone la durata.
5. E' ammessa la realizzazione di una abitazione ogni 287 giornate lavorative richieste dal governo degli impianti e per non più di due unità immobiliari, fermi restando i parametri di utilizzazione fissati.

2.3. per le opere di cui al paragrafo d)

1. Il rapporto di copertura per gli impianti di nuova costruzione (d3) non potrà eccedere quello stabilito per le opere di cui al paragrafo a), conteggiandosi nel computo tutti gli edifici di pertinenza aziendale. Hanno titolo al rilascio del titolo abilitativo i soggetti di cui al 5° comma del punto 2) del paragrafo A).

2.4. in ogni caso

1. Indipendentemente dal tipo di impianto o attrezzatura agricola, la realizzazione delle abitazioni di servizio, nel caso di nuovi complessi aziendali, è subordinata alla realizzazione delle attrezzature e degli impianti, come condizione apposta al rilascio del titolo abilitativo.
2. L'eventuale inadempienza, indipendentemente dalle cause che l'hanno determinata, costituisce modifica di destinazione non ammessa e determina la nullità del titolo abilitativo.
3. Per impianti ed attrezzature di servizio sono da intendersi quei fabbricati in cui propriamente si svolgono le attività di allevamento, immagazzinamento e conservazione dei prodotti, ecc. e devono avere una superficie coperta di norma almeno 4 volte la superficie coperta dell'edificio abitativo, fatte salve dimostrate esigenze di particolari specializzazioni zootecniche o culturali per quanto reso in apposita dichiarazione autenticata con le forme di cui alla legge n°15/68.
4. A tutela del paesaggio e dell'ambiente naturale ed umanizzato, gli impianti ed attrezzature di servizio di cui al precedente comma 3, se di superficie coperta superiore a mq 750, devono osservare le seguenti distanze minime dalle infrastrutture della mobilità:
 - Strada Statale 26: lato est: m. 500 lato ovest: m.300
 - Strada Provinciale n° 83 (per San Giorgio): m. 100
 - Strada Statale n° 595 (per Mazzè): m. 500
 - Linea ferroviaria Chivasso - Aosta: m. 200
5. Il limite di superficie (mq 750) di cui al primo capoverso, per i fabbricati lungo la S.S.595 è ridotto a mq 250 e le caratteristiche costruttive dovranno essere di tipo tradizionale (copertura in coppi piemontesi, paramenti in cotto o intonacati, ecc.) consone alle caratteristiche ambientali dei luoghi, mentre per l'ampliamento degli esistenti il limite di superficie è mq.750 complessivi.
6. E' ammessa la realizzazione di fabbricati di nuova costruzione destinati ad attività di allevamento, immagazzinamento e conservazione dei prodotti, di cui al precedente comma 3, in deroga alle previsioni del comma 4 per le distanze minime di tutela del paesaggio e dell'ambiente naturale (pari a m 500) dalla ex S.S. n.595 "per Mazzè", solamente nel caso di rilocalizzazione dei medesimi fabbricati, appartenenti alla stessa azienda agricola, dal centro abitato (capoluogo), nei limiti del RC 1/3, come previsto al 4° comma del punto 2.1. L'intervento non potrà essere eseguito ad una distanza dalla ex S.S. n. 595 inferiore a quella degli edifici esistenti alla data di approvazione della Variante parziale n. 14 ed è subordinato alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale di cui all'art.41 punto c) delle presenti Norme nonché di compensazione ambientale (o la monetizzazione delle medesime) secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.
7. Con riferimento agli interventi di cui al precedente comma 6, nel caso di artificializzazione di suolo destinato alla coltura di vigneti, la superficie sottratta alla coltivazione della vite dovrà essere ripristinata all'interno del perimetro aziendale o, in alternativa, eseguito il recupero ambientale di un'area di pari superficie da destinare alla medesima coltura che verrà indicata dall'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del titolo abilitativo.

B) AREE DI TUTELA AMBIENTALE (E)

1. Sono le aree generalmente contigue agli abitati, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, anche ai fini della tutela degli abitati dall'inquinamento.
2. Il P.R.G. rileva i centri aziendali esistenti in tali aree alla data di adozione delle presenti norme, e per cui si applicano i disposti di cui al precedente paragrafo A). Negli interventi ammessi è consentito occupare aree assoggettate a tutela ambientale entro una distanza radiale di m. 50 dagli edifici esistenti. Non è ammessa la costituzione di nuovi centri aziendali.
3. In tali aree è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed

alla loro irrigazione.

4. La capacità edificatoria di tali aree, anche relativa alle infrastrutture, può essere consolidata unicamente nelle aree di cui al prec. par. A), calcolata secondo i valori parametrici ivi stabiliti al punto 2.1.
5. Per edifici esistenti ai margini delle aree di tutela ambientale è ammessa l'occupazione di tali aree per la realizzazione degli ampliamenti consentiti e nei limiti strettamente necessari. Le aziende agricole esistenti ai margini di tali aree possono realizzare gli interventi per esse ammessi con occupazione di aree assoggettate a tutela, nei limiti indicati al comma b2.
6. Nelle aree di tutela ambientale è altresì consentita la realizzazione di costruzioni adibite ad usi accessori all'attività di coltivazione (depositi di attrezzi e prodotti agricoli, strutture per l'apicoltura e la coltura viti-vinicola) di aziende agricole ubicate negli aggregati urbani. Le costruzioni dovranno avere le caratteristiche di cui al 5° comma del precedente art.23, ed al titolo abilitativo hanno titolo esclusivamente i soggetti di cui all'art. 2 della L.R.63/1978. Il rapporto di copertura non potrà essere inferiore a 1/4 e superiore a 1/2. La recinzione, ove necessaria, non potrà essere estesa ad aree maggiori di quelle necessarie al rispetto del predetto rapporto di copertura; per l'aggregato di Caluso capoluogo la S.U.L. massima consentita è di mq 200.

C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

1. Comprendono:

- le aree collinari di pregio colturale e/o sottoposte a vincoli a norma della L.1497/1939 e 1089/1939;
- le aree soggette a dissesto, ad esondazioni o umide e pertanto non idonee alla presenza dell'uomo.

Le aree relative sono specificate alle Tavv. 1.2.3 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” allegate all'indagine geologico-tecnica in data gennaio 1998.

- sono altresì da intendere quali aree agricole di salvaguardia, anche ove non espressamente individuate nelle cartografie del P.R.G., le aree a destinazione agricola individuate agli effetti della L. 431/1985.
2. Tali aree sono inedificabili, ammettendosi unicamente baracche e tettoie, e modeste costruzioni a carattere permanente al diretto servizio della coltivazione per non più di mq. 20 di superficie utile lorda.
 3. Sugli edifici esistenti destinati all'abitazione sono ammessi interventi a carattere conservativo, nonché interventi di ampliamento una tantum fino al raggiungimento delle superfici utili per abitante stabilite all'art. 10, p.to 1 lettera d), assumendosi le unità anagrafiche per nucleo familiare aumentate di due.
 4. Nelle aree individuate agli effetti della L.431/85 i suddetti interventi sono ammessi in quanto consentiti dalla predetta Legge e con le procedure ivi previste.
 5. In ogni caso hanno titolo al rilascio del titolo abilitativo i soggetti di cui al precedente paragrafo A) p.to 2.1 previa sottoscrizione dell'impegno di cui al penultimo capoverso del predetto punto esteso al mantenimento della destinazione agroturistica, ove ricorra il caso.
 6. La capacità edificatoria di tali aree può essere consolidata unicamente nelle aree di cui al precedente paragrafo A, calcolata secondo i valori parametrici ivi stabiliti al p.to 2.1.
 7. Si applicano i disposti di cui al comma b5 del precedente paragrafo B.
 8. Per le aree soggette a dissesto, ad esondazione o umide, si applica la disciplina dettata ai §§ 5 e 6 della Indagine geologico-tecnica in data gennaio 1998, in ragione della classe di pericolosità ad esse attribuita.

D) AREE AGRICOLE SPECIALI (aS2)

1. Sono le aree contigue agli abitati, interessate da interventi edilizi episodici con diversa destinazione d'uso, ed i nuclei ed agglomerati abitati isolati, singole cascine e complessi edilizi di rilevante entità.
2. Sugli edifici esistenti a destinazione extra- agricola, individuati dal P.R.G., sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo 27
3. Gli edifici a destinazione agricola esistente possono assumere la destinazione residenziale e/o artigianale di cui alla lettera B), punto a), dell'art.16 “artigianato di servizio, e di produzione,

immagazzinaggio, commercio limitatamente ai beni prodotti dall'unità produttiva e di essi integrativi su lotti di norma non superiori a 2.000 mq.”, comunque non nociva e molesta , e compatibile con la residenza] secondo le caratteristiche tipologiche degli stessi, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi.

4. E' altresì ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, indipendentemente dalle caratteristiche soggettive del richiedente.
5. E' consentito l'ampliamento di S.F. su aree confinanti a destinazione agricola fino al 30% della S.F. di pertinenza per ogni singolo impianto e per non più di mq. 2000, anche ai fini della realizzazione degli interventi ammessi.
6. Nelle stesse aree è ammessa:
 - “installazione di impianti ed attrezzature di pertinenza di esercizio e/o di servizio della strada agli effetti dell'art.24 del Nuovo Codice della Strada e degli artt.60, 61, 62 del Regolamento (DPR 494/92)
 - “installazione di singoli impianti o attrezzature di servizio agli autoveicoli, nei seguenti casi:
 - * quando abbiano carattere temporaneo e vi sia l'impegno del proponente alla rimessa in pristino alla scadenza del titolo abilitativo;
 - ** quando costituiscano rilocalizzazione, in esecuzione di convenzione ex art.53 L.R. 56/77, di attività insediate in area urbana.
7. Per gli impianti ed attrezzature suddetti, che costituiscono superficie utile o volume, si applicano i seguenti parametri di utilizzazione:
R.C. = 25%
U.F. = 0,20 mq/mq
H. = 5,50 m

E) AREE AGRICOLE IMPROPRIE (aS3)

1. In tali aree sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo A), nei limiti ivi definiti, anche per aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile, ed inoltre:
 - 1) Aree aS3.1: installazione di impianti ed attrezzature tecniche di cui ai numeri 51, 76 e limitatamente al deposito, ai numeri 107, 123, 135, dell'elenco delle Industrie di 1° classe a norma dell'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n° 1265).
In tali aree non è ammessa l'abitazione.
L'installazione degli impianti comporta l'istituzione di un'area di rispetto per una distanza radiale da essi pari a m. 150; ove tale area di rispetto non sia direttamente asservita all'impianto, all'istanza di rilascio del titolo abilitativo dovrà essere allegata dichiarazione di assenso dei proprietari con esplicita rinuncia alla realizzazione di nuove abitazioni nelle aree interessate, da trasciversi nei registri immobiliari.
 - 2) Aree aS3.2: formazione di depositi ed accumuli di materiali a cielo aperto.
L'autorizzazione è subordinata alla formazione di idonei accessi ed alla piantumazione di alberi ad alto fusto sul perimetro, quali cortina di occultamento visuale. Le aree possono essere recintate con manufatti che ne includono l'accesso.
L'autorizzazione è temporanea ed onerosa in quanto l'attività ammessa presupponga un maggior carico sulle infrastrutture esistenti.
Con l'autorizzazione può essere consentita la realizzazione di baracche e tettoie, per la guardiania e protezione di materiali, nel limite massimo del rapporto di copertura del 25%.
E' in ogni caso non ammessa la formazione di discariche o l'accumulo di materiali inquinanti. L'autorizzazione è revocata prima della sua scadenza quando dall'attività svolta derivi pregiudizio, ad insindacabile giudizio del Comune, alla sicurezza della circolazione o all'assetto ambientale.
 - 3) Aree aS3.3: comprendono le aree dissestate e/o utilizzate per attività non confermate, da

recuperare con operazioni di riassetto ambientale. In tali aree è ammessa la formazione di attrezzature pubbliche o private per lo sport, nonché di terziario di servizio e ricettivo nonché attività manifatturiere per l'agricoltura.

L'indice di utilizzazione per le attrezzature costituenti volume non potrà essere superiore a U.F. 0,10. La trasformazione di dette aree dovrà avvenire previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Assumono le caratteristiche di aree aS3.3., anche ove non individuate, le aree di risulta di discariche pubbliche esaurite.

- 4) Aree aS3.4.: attività di cava, ove espressamente indicata dal P.R.G. con apposita simbologia; la concessione è data con le procedure di cui alla L.R. n° 69/1978.

F) AREE AGRICOLE IMPRODUTTIVE (o a scarsa produttività).

Nelle aree agricole improduttive si applicano le norme di cui al precedente paragrafo A) con le seguenti specificazioni:

- 1) Gli allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi anche nei seguenti casi:

- aziende ad esclusivo indirizzo zootecnico;
- aziende dotate di impianti di depurazione propri o consortili aventi idonee caratteristiche, e prive di terreni di spandimento di liquami.

Attorno agli impianti suddetti è istituita l'area di rispetto di cui al capoverso a3.10. ed in detta area dovranno essere impiantati alberi di medio e alto fusto per una distanza radiale non inferiore a mt. 20 dal perimetro dell'area asservita agli impianti.

- 2) Per le attrezzature di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli:

- non si applica la limitazione di cui alla lettera d3 del paragrafo A);
- il rapporto di copertura è riferito unicamente all'area asservita all'impianto.

In ogni caso tali attrezzature dovranno essere al servizio di aziende agricole singole o associate, residenti in prevalenza nel territorio del P.R.G. o di Cooperative di produzione o Enti Pubblici o assimilabili.

TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO
CAPO 1 - TIPI DI INTERVENTO

4.1 - Art.25 - TIPI DI INTERVENTO

1. I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia / urbanistica e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G. sono i seguenti:
 - A - manutenzione ordinaria;
 - B - manutenzione straordinaria;
 - C1 - restauro;
 - C2 - risanamento conservativo;
 - D1 - ristrutturazione edilizia parziale
 - D2 - ristrutturazione edilizia totale;
 - D3 - ristrutturazione edilizia con ampliamento
 - E - demolizione;
 - F - nuova costruzione
 - G - Ristrutturazione urbanistica

2. Il P.R.G. classifica nelle tavole di progetto alle diverse scale gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

A) - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio ed avvengano nel rispetto dei suoi caratteri originari.
2. I caratteri originari sono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.
3. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere subordinato al ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
 - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.
4. Ove nelle opere sopra descritte che interessino l'esterno degli edifici si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originali, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria

B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.
2. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

3. Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici e cioè:
- 1) nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - 2) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote di imposta e della sagoma originaria, e sostituzione parziale di elementi strutturali degradati;
 - 3) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque aumento di volume o di superficie utile, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento;
 - 4) opere di risanamento igienico, consistenti nella realizzazione e integrazione dei servizi igienici e nella formazione di vani tecnici (nell'ambito del volume e della sagoma esistente) per il migliore isolamento dell'edificio;
 - 5) opere di adeguamento funzionale e tecnologico degli impianti produttivi consistenti:
 - a) nella destinazione di locali esistenti ad attrezzature ed impianti per la produzione, e nelle relative opere di adeguamento edilizio;
 - b) nella realizzazione di vani tecnici ove non reperibili nel volume o nella sagoma dell'edificio per non più di 9 mq di superficie e con l'altezza strettamente necessaria all'impianto cui il volume è destinato;
 - c) nella realizzazione di pensiline, piazzali di carico e strutture praticabili in ferro per la manutenzione degli impianti.

C) – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

C1) INTERVENTI DI RESTAURO

Gli interventi di restauro hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici il ripristino e la conservazione degli elementi originari e o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti e senza modificazione delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal P.R.G.

C2) INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo hanno per oggetto:

- a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G., da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;
- b) l'introduzione di impianti e di locali necessari all'uso attuale;
- c) la eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;
- d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.

Il regolamento edilizio disciplina le opere di consolidamento.

Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né nella quota di gronda e di colmo delle coperture se non per la posa di cordoli di coronamento o di marginali rettifiche di allineamento, o per il raggiungimento della luce netta interna interpiano di m. 2,70, che non alterino il complessivo andamento delle coperture, e comunque non superiore a m. 0,50.

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

Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo.

D) – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
4. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
5. Nei casi in cui il PRG, con le presenti Norme, limita la ristrutturazione alla "ristrutturazione interna" gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto della superficie coperta e utile esistente e, per gli edifici residenziali, del volume.
6. La ristrutturazione interna degli edifici produttivi può comprendere le modifiche all'andamento delle coperture che si rendano necessarie per l'adeguamento tecnologico, sempreché l'ingombro volumetrico complessivo non risulti superiore del 25% all'esistente.
7. Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso l'adeguamento delle altezze minime prescritte dalla normativa igienico - sanitaria in sede di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. n.16 del 04/10/2018, nel rispetto dei limiti di superficie utile recuperabile secondo i criteri dettati dalla medesima L.R.

D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE

Gli interventi di ristrutturazione parziale prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate su spazi pubblici dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, pure con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;
- c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- 1) integrare le aperture onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di areazione. Le nuove aperture dovranno, per dimensione essere assimilabili alle aperture esistenti e comunque, le nuove finestre dovranno rispettare le proporzioni stabilite nelle prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico - documentario riportate nel Regolamento Edilizio; fatti salvi i casi in cui diverse dimensioni si rendano necessarie per la unitarietà compositiva delle facciate;
- 2) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;

- 3) adeguare il sistema distributivo verticale e/o orizzontale e le dotazioni di servizi igienico-sanitari e accessori, anche con la realizzazione di avancorpi in volume chiuso, semprechè detti avancorpi:
- non comportino modifica di allineamento del fronte per un tratto di non più di m. 4,00;
 - la copertura, in pendenza, risulti raccordata alla copertura dell'edificio preesistente;
 - risulti rispettata la confrontanza nei limiti stabiliti al successivo paragrafo C);
 - la S.U.L. integrativa non sia superiore a mq 25;
 - l'avancorpo sia realizzato ad una delle estremità del fronte;
- d) **recuperare alla destinazione d'uso abitativa o accessoria all'abitazione volumi, travate e porticati** di carattere permanente, o anche il completamento di volumi vuoti interstiziali, nel rispetto di quanto indicato nelle prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico - documentario riportate nel Regolamento Edilizio, in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore al ribaltamento del più alto degli edifici antistanti e comunque mai inferiore a m. 5,00 per edifici ricadenti nella stessa proprietà, a m. 10,00 se la confrontanza interessa edifici di diversa proprietà, ad eccezione delle finestrate di servizi e locali accessori, per i quali non è richiesta la visuale libera; così come nella misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrate di edifici circostanti. La norma anzidetta non si applica per fronti di edifici prospettanti su viabilità pubblica o di uso pubblico;
- e) **innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture** non più di m. 1,00 per allineamento delle coperture dello stesso edificio al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano, o per recuperare vani tecnici (locale caldaia, sgombero ecc.). Per edifici con preesistente vano sottotetto che abbiano quota di posa del trave dormiente esistente non inferiore a m.1,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio è ammesso alzare la quota di imposta del tetto sui muri d'ambito fino al raggiungimento di una luce netta sotto il trave dormiente di m. 1,80 anche ai fini del recupero abitativo del sottotetto in ampliamento dell'unità immobiliare sottostante. Nel caso di esistenti edifici confrontanti con diritti di veduta sul fronte interessato, la sopraelevazione è ammessa solo se la distanza tra gli edifici confrontanti è almeno pari al ribaltamento del più alto, ad eventuale sopraelevazione avvenuta;
- f) **traslare i solai**, senza incremento del numero dei piani fuori terra ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza netta minima dei locali abitabili. In ordine alla conservazione di volte e solai in legno si applicano le prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico - documentario riportate nel Regolamento Edilizio.
- g) **sostituire porzione di edifici degradati e non recuperabili**, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE

1. Gli interventi di ristrutturazione totale, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di ristrutturazione parziale da riferirsi agli interventi compositivi tipologici e tecnologici superstiti, consistono:
 - nella possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato

riutilizzo dell'edificio;

- nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ivi compresi balconi sui fronti non prospettanti con spazi pubblici;
 - nella possibilità di traslazione dei solai, anche con aumento della superficie utile;
 - nella possibilità di sostituzione di porzione di edifici degradati e non recuperabili senza incrementi di volume, e fatte salve le prescrizioni di P.R.G. di allineamento di sagoma o di conservazione di facciate.
2. La ristrutturazione totale è altresì ammessa nel caso di edifici in cui risulti non possibile il recupero conservativo di cui al precedente §A), per documentata precarietà delle strutture portanti o per l'avanzato degrado dell'edificio e tale da non consentire il ripristino e consolidamento per aree limitate; in questo caso l'edificio dovrà essere ricostruito secondo il metodo analogico (ricostruzione fotografica), senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento, dell'andamento delle murature, replicando i prospetti preesistenti per le parti costituenti in origine il volume abitabile e con i criteri di cui alle prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico - documentario riportate nel Regolamento Edilizio per le restanti parti.

D3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento individuati con specifica indicazione di P.R.G., oltre a quanto consentito per lo specifico intervento definito (ristrutturazione parziale o totale) sono ammessi aumenti di volume degli edifici esistenti nel rispetto, quando indicata nelle tavole in scala 1:1000, della sagoma massima o, ove non indicata, in misura non superiore al 50% del volume abitabile esistente e fino ad un massimo di mc. 200.
2. Gli interventi di ampliamento per i quali non è indicata la sagoma massima sono subordinati alla verifica delle seguenti condizioni:
1. il rapporto di copertura sul fondo asservito non superi, ad ampliamento avvenuto, il 50%, computando tutti i fabbricati, principali ed accessori esistenti;
 2. sia rispettata una confrontanza tra fabbricati a destinazione principale, almeno pari alla semisomma delle altezze di detti fabbricati, e comunque non inferiore a m. 7,50;
 3. sia rispettata una confrontanza tra fabbricati a destinazione principale e fabbricati accessori almeno pari a m. 10,00, o, se appartenenti alla stessa proprietà, non inferiore a m. 7,50 e almeno pari al doppio dell'altezza in gronda del fabbricato accessorio. Nel caso di minori confrontanze l'ampliamento è ammesso ove vengano demoliti i fabbricati accessori antistanti, o ridotti nella sagoma fino a consentire il rispetto della confrontanza fissata;
 4. la manica finale dell'edificio, per quanto costituente superficie coperta, sia compresa in m. 9,50 e l'altezza in gronda non superiore a m. 9,00.
3. Con gli interventi di cui ai precedenti punti 1), 2), 3) e 4) non è ammessa:
- a) la modificazione degli allineamenti a confine, se non in prosecuzione dell'allineamento stesso, fatte salve eventuali prescrizioni di nuovi allineamenti, previo accordo con il confinante;
 - b) per gli ampliamenti con sopraelevazione, un'altezza del trave dormiente superiore a m. 1,80 riferita all'estradosso dell'ultimo solaio esistente.
4. Quando l'intervento comporti il recupero abitativo di preesistenti travate e porticati, o ampliamenti realizzati per effetto del precedente comma a2, p.to c) il volume di ampliamento suddetto non può essere concesso a meno che il volume recuperato sia inferiore a mc 200; in tal caso l'ampliamento può essere concesso solo per la differenza.
5. Per gli edifici in linea a carattere permanente è sempre ammesso, nei limiti quantitativi anzidetti, il prolungamento, secondo la direzione del fronte, delle sagome esistenti fino al confine.

6. L'ampliamento di manica di cui al p.to 4 del comma c1 non è compatibile con eventuali avancorpi esistenti o in progetto a norma del precedente comma a2 p.to c), se non riconducibili alla profondità di manica stabilita.
7. Nel caso in cui l'ampliamento di manica, a norma del p.to 4, non interessi tutto il fronte, è comunque prescritto l'allineamento di gronda su tutto il fronte.
8. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti con sagoma indicata, potranno essere realizzati anche fuori dalla sagoma indicata, nei casi in cui la sagoma finale sia superiore a mt. 9,50, o la sagoma di ampliamento sia a confine e non vi sia accordo con il confinante, a condizione che:
 1. se realizzato come edificio indipendente, abbia la medesima consistenza di superficie utile e di volume della sagoma indicata, sia pertinenziale all'edificio principale e sul medesimo lotto e siano rispettate tutte le altre prescrizioni delle N.di A.
 2. se realizzato come ampliamento dell'edificio esistente si applicano le norme della ristrutturazione con ampliamento senza sagoma indicata.
9. L'esecuzione degli interventi edilizi è subordinata a permesso di costruire ai sensi del V° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.e i.
10. Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti e non coerenti con il contesto ambientale.

E) - INTERVENTO DI DEMOLIZIONE

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

F) - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione,

Rientrano comunque in tale categoria gli interventi indicati dall'art.3 del T.U Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n.380).

Sono interventi di nuova costruzione:

1) F1 - interventi di nuovo impianto

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da attuare soltanto a mezzo di S.U.E.

E' compresa nella presente categoria di intervento la edificazione di nuovi edifici nelle zone non urbanizzate che il PRGC definisce di nuovo impianto.

2) F2 - interventi di completamento dell'edificazione esistente

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed urbanizzate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari nonché ai rapporti di copertura secondo la destinazione d'uso.

Sono compresi in tale tipologia d'intervento:

- la edificazione di nuovi edifici;
- la demolizione e la ricostruzione di edifici nel rispetto degli indici di zona;
- gli ampliamenti e le sopraelevazioni volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale e/o verticale del fabbricato;

- la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, sempre nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del PRGC e del Regolamento Edilizio, relativi alle diverse zone edilizie.

3) - **F3 - adeguamenti igienico funzionali entro volumi aggiuntivi**

Adeguamenti igienico-funzionali attuati una-tantum attraverso modesti ampliamenti delle unità immobiliari, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con le seguenti specificazioni:

1. per gli edifici con destinazione residenziale:

Sono consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile, che potranno essere di 40 mq. per gli edifici unifamiliari, anche se eccedono la percentuale di cui al comma precedente, a condizione che l'unità immobiliare, a seguito dell'ampliamento, non ecceda la superficie utile di mq 200.

Per gli edifici con tipologia condominiale superiore alle 4 unità immobiliari l'ampliamento non potrà comportare incrementi alla superficie utile delle singole unità immobiliari ma soltanto essere utilizzato per la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche o di adeguamento alle norme di sicurezza;

2. per le unità immobiliari con destinazione commerciale e turistico-ricettiva:

L'intervento di ampliamento non potrà superare i 40 mq. e non dovrà in alcun modo comportare ampliamento della superficie di vendita o della capacità ricettiva della struttura.

3. per gli edifici con destinazione produttiva:

L'intervento è ammesso soltanto per gli edifici in aree di PRGC a destinazione produttiva (agricola, artigianale, industriale) nonché per gli edifici nei quali è insediata una attività produttiva compatibile con le destinazioni d'uso ammesse dal PRGC;

L'ampliamento potrà interessare anche le residenze al servizio delle attività esistenti (abitazione del proprietario o del custode) nei limiti dimensionali fissati per la destinazione residenziale;

Fatta salva la limitazione di cui al precedente comma, la superficie in ampliamento non potrà complessivamente superare il 100% della Slp in atto con un massimo di mq.200;

Tutti gli ampliamenti di cui alla presente categoria:

- possono essere realizzati in deroga agli indici di edificabilità (densità territoriale e fondiaria, rapporto di copertura) e ai parametri di altezza e n. di piani prescritto nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative dettate dal PRGC.
- limitatamente alle residenze, sono consentiti una sola volta per le unità immobiliari di cui sia dimostrata la preesistenza da almeno 10 anni.
- debbono rigorosamente rispettare le caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto di intervento e, laddove alterate, prevedere una riqualificazione mediante la eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incoerenti, la cui volumetria potrà essere recuperata.

4) - **F4 - sostituzione edilizia**

1. Sono gli interventi che contemplan la demolizione con la ricostruzione dell'edificio anche in altra posizione e con diverse geometria, nel rispetto della Sul e del volume esistente.
2. E' inoltre ammessa la modificazione della destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con quelle prescritte per la zona.
3. Le normative di zona possono fissare limiti di densità edilizia a cui l'intervento deve attenersi.
4. Sono fatte salve: il rispetto delle distanze fra fabbricati e dai confini, le norme igienico-sanitarie vigenti e le quantità minime di parcheggi privati di Legge.

G) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente in cui si inseriscono anche attraverso i materiali e i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire solo in presenza di strumenti urbanistici esecutivi pubblici, estesi alle unità minime di intervento, definite dal piano, oppure di comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art.46 L.R. n.56/77 e successive modificazioni.
3. Dovranno rispettare comunque l'impianto complessivo, la configurazione plano-altimetrica nonché la trama viaria ed edilizia preesistente agli eventuali interventi ristrutturativi già avvenuti.

TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO
CAPO 2 ALTRI TIPI DI INTERVENTO

4.2 - Art.26 - MODIFICHE DI DESTINAZIONE

1. La modifica di destinazione degli immobili consiste:
 - a) nell'adibire immobili e unità immobiliari ad usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori;
 - b) nell'adibire immobili ed unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme ad usi diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.
2. Nelle singole unità immobiliari non si considera come uso diverso da quello stabilito l'uso parziale che, in caso di locazione, non darebbe luogo ad un diverso regime contrattuale a norma dell'art. 80, ultimo comma, della Legge 27.7.1978 n° 392. La coerenza tra la destinazione d'uso dell'edificio ed il classamento catastale di cui alla lettera b) va accertata nell'autorizzazione all'abitabilità od usabilità dell'edificio.
3. Ai fini delle presenti norme il riuso di opifici produttivi non utilizzati a seguito della cessazione dell'attività, è assimilato alla modifica di destinazione.

4.2 – Art.27 - EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE CLASSI DI DESTINAZIONE

1. Il P.R.G. individua gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono. Le attività in essi svolte sono definite dal P.R.G. compatibili o incompatibili. Nel caso di attività incompatibili, fino al perdurare di esse e fatte salve ulteriori prescrizioni, sugli edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.
2. Nel caso di attività compatibili sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:
 - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - interventi di cui al 3° comma del precedente art.19 punto D.
 - b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo ristrutturazione ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiori a 500 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
 - ampliamenti di Superficie fondiaria di pertinenza nei limiti stabiliti dall'art.21.
 - c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
 - c1 - nei complessi di interesse storico, artistico ed ambientale e nelle aree di interesse ambientale documentario e tipologico: interventi stabiliti dal P.R.G. con prescrizioni topograficamente definite;
 - c2 - nelle aree a capacità insediativa esaurita di completamento o nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria
3. In ogni caso gli impianti produttivi agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il seguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n° 56/77.
4. Sugli edifici esistenti destinati ad attività artigianali e/o terziarie in aree a destinazione residenziale (r), fino alla rilocalizzazione a norma del precedente comma, sono ammessi interventi di adeguamento funzionale ed altresì interventi di ampliamento della S.U.L. nei seguenti limiti:

- per attività di S.U.L. fino a mq. 100 100%
- sulla maggiore superficie e fino a mq. 600 25%
- sulla maggiore superficie oltre mq. 600 10%

L'ampliamento non potrà comunque essere superiore a mq. 250 di S.U.L. e nel rispetto di R.C., comprese le strutture esistenti, del 50%.

5. La dotazione di superfici di cui all'art.30 deve essere riferita all'intero impianto. Per gli edifici artigianali è ammessa la conversione d'uso verso attività terziarie anche con interventi di ristrutturazione interna.
6. Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum e possono essere eseguiti anche per parti.
7. Gli interventi di cui al primo e secondo comma sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:
 - edifici dotati di titolo abilitativo rilasciato precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G.
 - edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.
8. Ove non sussistano i casi previsti al precedente comma, gli interventi di cui al primo e secondo comma possono essere ammessi:
 - nel caso di impianti produttivi extragricoli in zona agricola ed annessa residenza al servizio dell'impianto stesso se si tratta di attività artigianale prevalentemente diretta alla lavorazione, assistenza e manutenzione di impianti ed attrezzature agricole;
 - nel caso di edifici a destinazione in atto residenziale, se la predetta destinazione risulta in atto da più di dieci anni in base ai registri anagrafici comunali;
 - in ogni caso, ove si tratti di esercizi commerciali per beni contingentati a norma della Legge 426/1971 e di esercizi pubblici anche di nuovo avvio.
9. Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.
10. In tale caso il titolo abilitativo è rilasciato, previo parere della C.I.E., in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.
11. Agli interventi di ampliamento di cui al punto b) del 2° comma, quando ricadenti in area agricola, ed al riuso degli stessi edifici quando l'attività risulti cessata da più di 1 anno, si applica l'art.20 comma A1 lettere b) e c), in ragione della capacità insediativa aggiuntiva, intendendosi la superficie di pertinenza, cui riferire lo standard definito, pari a quella derivante dal rapporto di copertura del 25%.
12. Nelle aree agricole si intende compatibile il mutamento di destinazione d'uso:
 1. della destinazione residenziale mediante accertamento ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 19/1999 e s.m.i.;
 2. nei casi previsti dai commi 10 e 11 dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.:
 - a. dell'abitazione rurale verso la destinazione residenziale e commerciale;
 - b. degli altri edifici e strutture già al servizio della attività agricola per l'insediamento di attività commerciali e produttive non moleste e non inquinanti alle seguenti condizioni:
 - che il tipo di lavorazione praticata sia compatibile con la residenza ed in particolare non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi;
 - che le attività siano svolte da imprese con non più di 10 addetti;

- che svolgano anche un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale e che comunque producano beni la cui vendita o somministrazione è effettuata con riferimento diretto al consumatore finale (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzieri, riparazione auto, parrucchieri, manicure - lavanderie a secco - riparazione di calzature, di beni di consumo personali o per la casa, confezione di abbigliamento su misura, falegnami, fabbri, idraulici, ed altre attività similari);
 - che la realizzazione dell'intervento sia subordinata alla stipula di convenzione con il Comune che preveda una riqualificazione dell'insediamento sia per quanto riguarda gli edifici che le aree di pertinenza con l'obbligo di rimozione degli elementi superfetativi e di ogni altro manufatto o costruzione a destinazione accessoria incoerente con il contesto rurale.
13. Nei casi del precedente punto b.2 non sono ammessi gli ampliamenti degli edifici e delle superfici fondiari di pertinenza di cui al precedente comma 2 lett.b).
14. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso degli edifici così come esistenti alla data di adozione del PRGC.

4.2 - Art.28 – AUTORIMESSE E DEPOSITI

1. La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 se individuali, o secondo le norme di Legge se collettive in misura non superiore a mq.30 ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale in tipologia plurifamiliare, elevati a mq. 40 in tipologia uni-bifamiliare, o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione, oltre ad un massimo di mq. 10 per depositi e cantinole di pertinenza delle unità immobiliari;
 - b) interrato totalmente o parzialmente: le superfici di cui sopra sono aumentate in complesso di mq. 10 al lordo delle corsie di manovra.
- L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali delle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
2. Per dotazioni maggiori di quelle prescritte alle lettere a) e b) le modalità di uso delle autorimesse stesse dovranno essere definite con convenzione e in tale ambito, per la quota parte eccedente i limiti indicati, potrà essere stabilita l'edificazione in diritto temporaneo di superficie.
3. E' altresì ammessa la realizzazione di baracche e tettoie per il ricovero degli attrezzi necessari alla minuta attività di coltivazione e di mantenimento del verde, per non più di mq.12 di S.C. per ogni unità di suolo di pertinenza degli edifici. Tali manufatti dovranno avere carattere confacente al decoro urbano, copertura in coppi ed altezza al colmo non superiore a m. 3,00.
4. Nelle aree di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico di cui ai paragrafi A, B e C del seguente art.19, le opere suddette sono ammesse in quanto ritenute dal Comune compatibili per ubicazione, fattura e decoro con il carattere dei luoghi e il prevalente interesse pubblico alla valorizzazione ambientale.
5. Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
6. La costruzione di autorimesse non asservite ad edifici esistenti è ammessa nei seguenti casi:
- a) in aree destinate ad insediamenti residenziali, produttivi e terziari.
- Le costruzioni non potranno eccedere i seguenti limiti:
- U.F. : max mq 0,5/mq S.F.
- R.C. : max 70% (al lordo delle rampe di accesso)

Gli edifici dovranno avere decoro proprio di edifici civili urbani.

- b) in aree destinate a servizi ed infrastrutture.

le costruzioni dovranno risultare interrato ed i lastrici di copertura dovranno essere adeguatamente sistemati per consentire la destinazione funzionale prevista dal P.R.G. Le rampe di accesso non potranno occupare più del 20% dell'area di intervento.

7. Nel caso di autorimesse di cui alla lettera a) del presente comma, il Comune può consentire maggiori indici di utilizzazione ove si provveda a convenzione con la quale sono definite le modalità di assegnazione dei posti macchina e le condizioni economiche di accesso.
8. Le autorimesse di cui alla lettera b) del presente comma sono realizzate in concessione del diritto di superficie.
9. La concessione del diritto di superficie può, ad insindacabile giudizio del Comune, non essere richiesta nel caso di interventi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, limitatamente alle aree assoggettate all'uso pubblico.
10. Negli ambiti di P.R.G.C. definiti di Interesse Ambientale e Tipologico (Classe A) art.19) le autorimesse di cui al 4° c. lett. a) possono essere realizzate solo in attuazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica diretti al recupero, riuso e valorizzazione del tessuto edilizio.
11. Negli ambiti di P.R.G. definiti di Pregio Storico, Artistico e/o Ambientale (art.19 - Classe C) le autorimesse suddette possono essere realizzate solo con il riuso di edifici esistenti che abbiano carattere di travata rurale e/o accessorio, quando non più utili quali pertinenze dell'edificio principale. L'ammissibilità di dette autorimesse va altresì valutata in ragione del carico di traffico indotto, che, se non ritenuto compatibile con le caratteristiche della viabilità di afflusso e deflusso, ne pregiudica la realizzazione.

4.2 - Art.29 - VERANDE

1. E' ammessa l'esecuzione di manufatti di tamponamento provvisorio di balconi e terrazze unicamente in edifici non compresi nell'area di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico e di Centro Storico, ed alle seguenti condizioni:
 - a) il tamponamento avvenga con pannelli trasparenti ed amovibili, aventi le caratteristiche di serramento, di tipo accettato dal Comune;
 - b) non risultino incluse nel tamponamento bocche di immissione delle immondizie nei condotti di trasporto e finestre per l'aerazione di locali ad uso indipendente da quello delle verande e/o non da essa direttamente accessibili;
 - c) in edifici superiori a 2 p.f.t. non venga alterata la sagoma dell'edificio determinata dai solai permanenti esistenti;
 - d) non interessino fronti degli edifici direttamente prospettanti su spazi pubblici;
 - e) la superficie di pavimento chiudibile non può essere superiore a mq. 7,50;
 - f) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda (finestre che devono comunque rimanere anche eventualmente sostituendo l'originaria muratura di contorno con serramenti) non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento del locale stesso; la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non deve essere inferiore a 1/6 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che si aprono su di essa; qualora siano presenti all'interno della veranda tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda deve essere resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente una superficie non inferiore a 1/30 della superficie della veranda, con un minimo di mq. 0,20; tubazioni e misuratore possono essere collocati in un apposito settore della veranda, separato con parete divisoria, ventilato con le stesse modalità di cui sopra ed accessibile per l'ispezione;
 - g) le cucine, i locali con posto cottura ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
 - h) non siano installati nella veranda corpi o apparecchi riscaldanti, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucina e altre apparecchiature ed arredi che mutino le caratteristiche di volume tecnico

accessorio al servizio dell'unità immobiliare.

2. Nel caso di edifici plurifamiliari l'installazione è ammessa sulla base di progetto tipo, approvato dai condomini, cui sono da uniformare le singole realizzazioni.
3. La realizzazione di verande può essere prevista negli edifici esistenti e nei progetti di nuovi edifici.
4. Le opere, nei limiti qualitativi e quantitativi sopra descritti, in quanto dirette al contenimento dei consumi energetici degli edifici, sono da intendere quali impianti tecnologici e sono pertanto soggette a denuncia agli effetti dei combinati disposti dell'art. 26 della Legge n°10 del 9 gennaio 1991 e dell'art.4 della L. 4 dicembre 1993 n°493 come modificato dall'art.2, comma 60 della Legge 23 dicembre 1996 n°662. La denuncia contiene tutti gli elementi probatori delle condizioni di cui al 1° e 2° comma.

TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO
CAPO 3 – PRESCRIZIONI E VINCOLI DI INTERVENTO

4.3 – Art.30 - AREE DI PARCHEGGIO PERTINENZIALI

1. L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o produttiva è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi pertinenziali, fatte salve maggiori dotazioni richieste dalla Legge 122/89:
 - A) per uso residenziale per abitante insediato calcolato a norma del precedente art.10:
 - a1) interventi di restauro di ristrutturazione di risanamento: mq.5,00
 - a2) nuove costruzioni e completamenti: mq.1,00 per mc 10 con
min.10 mq/ab
 - B) per uso terziario:
 - attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo: mq.1,00 per mq 100 di area e lo
mq.0,5 per mq. di S.U.
 - attrezzature ricettive: mq.0,50 di S.U.
 - uffici: mq.0,30 per mq. di S.U.
 - commercio per metro quadro di superficie di vendita:
 - a) superficie di vendita superiore a mq 400: mq 1,00 per mq di Sup. di vendita
fatte salve maggiori dotazioni
richieste dalla D.C.R. 24.1.95 n°
965-1344;
 - b) superfici di vendita inferiori a mq. 400: mq 0,50 per mq di Sup. di vendita;
 - C) per attività industriali artigianali o di deposito:
 - per ogni addetto, calcolato come al precedente art.10: mq.10.
2. Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G. limitatamente alla quota eccedente il fabbisogno di parcheggio pubblico espresso dall'intervento, o all'interno del corpo di fabbrica, o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.
3. Per interventi ricadenti nei complessi di pregio storico, artistico, ambientale, o nelle aree di interesse ambientale documentario e tipologico, o nelle aree di ristrutturazione, o nelle aree di capacità insediativa esaurita, ove l'avente titolo agli interventi non disponga delle aree necessarie per la costituzione di parcheggi, le predette quantità, quali urbanizzazioni primarie, possono essere monetizzate, secondo modalità definite con deliberazione consigliare.
4. Le aree o le superfici utili destinate a parcheggio pertinenziale, quando non dismesse, a norma del presente articolo, non possono essere cedute separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legate con vincolo pertinenziale.
5. Negli isolati ove il P.R.G. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno mt. 15.

4.3 - Art.31 - DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI

1. Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme:
 - a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore a m.10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate;

b) la distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m.5,00; tale minimo può essere ridotto a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e dove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera. L'accordo con i confinanti non è altresì richiesto:

a - per edifici in progetto la cui parte a confine (compresa la copertura) sia inclusa in un volume di inviluppo di altezza inferiore a m. 3,00 e con il lato normale al confine non inferiore a m. 5,00;

b - nel caso in cui il lotto libero a confine, di proprietà unitaria, abbia profondità, riferita ad ogni punto della parete a confine in progetto, superiore a m. 30,00.

2. Nel caso di intervento diretto, qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni limitatamente a tipologie edilizie uni-bifamiliari o in linea o a schiera con altezza non superiore a m. 8,00, potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m. 5,00.

c) Negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a m. 30,00, dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 metri.

4.3 – Art.32 - TUTELA DEL VERDE

A) SVILUPPO DEL VERDE

1. L'esecuzione di interventi edilizi è subordinata alle seguenti dotazioni minime di aree effettivamente sistemate a verde privato, condominiale e/o di arredo urbano:
- a) per ogni abitante insediato, calcolato a norma del precedente art.10 mq. 5,00;
 - b) per ogni mq di S.U. destinata ad attività terziarie ed a servizi pubblici e privati: mq. 0,50;
 - c) per ogni mq di S.U. destinata ad attività produttive: mq. 0,30;
 - d) per ogni addetto, calcolato a norma del precedente art.10 in aggiunta alle dotazioni in cui alle lettere b) e c) mq. 3,00;
2. Le superfici sopraindicate devono essere reperite nelle aree di pertinenza degli edifici, o in aree destinate a verde di arredo dal P.R.G.
3. Le caratteristiche delle colture arboree sono definite dal regolamento edilizio.
4. Ove l'avente titolo non disponga delle aree necessarie le predette dotazioni (quali urbanizzazioni primarie) possono essere monetizzate secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

B) COLTURE PREGIATE

Nelle aree per colture pregiate individuate dal P.R.G. nelle tavole di progetto in scala 1:2000 sono ammessi unicamente interventi diretti al miglioramento delle colture agricole con divieto di esecuzione di opere edilizie diverse dalla recinzione dai fondi e da opere irrigue.

C) ARREDO PRIVATO

Nelle aree per arredo privato individuate dal P.R.G. nelle tavole di progetto in scala 1:2000 sono ammessi unicamente interventi diretti alla conservazione e rinnovo delle attrezzature sportive esistenti.

D) PARCHI PRIVATI

1. Nelle aree indicate dal P.R.G. a parco privato è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma del 9° comma dell'articolo 56 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni.

2. Non è ammessa la costruzione di qualunque manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.
3. Sugli edifici esistenti sono di norma ammessi interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia interna, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite.

4.3 – Art.33 - FASCE DI RISPETTO

1. Il P.R.G. indica le fasce di rispetto alle opere, infrastrutture e impianti con la seguente precisazione:
 - a) fasce di rispetto permanenti;
 - b) fasce di rispetto condizionate.
2. Le fasce di rispetto di cui alla lettera a) costituiscono vincolo definito al suolo permanente per gli usi delle aree interessate.
3. Le fasce di rispetto di cui alla lettera b) costituiscono vincolo definito temporaneo al suolo, fino alla esecuzione delle opere interessate o alla durata in esercizio degli impianti cui sono destinate. Ad esecuzione avvenuta, le fasce di rispetto seguono, nella stessa profondità l'opera od infrastruttura realizzata. In caso di rimozione e/o cessazione di attività dell'opera e/o impianto le fasce di rispetto indicate si intendono soppresse.

1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Sugli edifici, impianti ed attrezzature nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Le aree libere sono inedificabili. La capacità edificatoria propria delle aree incluse nell'area di rispetto è trasferibile unicamente su fondi destinati all'attività agricola produttiva, per opere di imprenditori agricoli a titolo principale.
3. Si richiamano le disposizioni di cui all'art.27 c.6 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 - FASCE DI RISPETTO ALLA VIABILITÀ

1. Il P.R.G. delimita le fasce di rispetto alla viabilità.
2. Nelle aree destinate ad usi insediativi e nelle aree di tipo RS2 ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni è definito in sede di rilascio del titolo abilitativo.
3. Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G. e fatti salvi maggiori arretramenti richiesti dal Nuovo Codice della Strada :
 - per le strade pedonali e veicolari vicinali e private arretramenti di mt. 3;
 - per le strade veicolari di qualunque tipo, escluse quelle di cui al p.to precedente di sezione inferiore o uguale a mt. 5, arretramento di mt. 10, ad eccezione degli attraversamenti in annuclamenti di tipo aS2.
 - per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti, arretramenti di mt. 20.
4. Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto alla viabilità veicolare e pedonale dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.
5. E' ammessa in dette aree
 - a) la realizzazione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari e dai percorsi pedonali e ciclabili non inferiore a m.0,75, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, nella misura necessaria all'allargamento dei sedimi stradali.
 - b) la realizzazione di stazioni di servizio agli utenti della strada a norma del N.C.S., nel rispetto dei parametri definiti al precedente art.19 punto D).

6. Nelle fasce di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sugli edifici esistenti sono ammessi aumenti non superiori il 20% del volume esistente o, per edifici non valutabili in termini di volume, del 20% della superficie coperta, alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.
7. Nel caso di fasce di rispetto previste a protezione di viabilità pubblica e vicinale, sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione della Variante n°1, quando si configurino come prolungamento di fronte e/o come elemento strutturalmente e funzionalmente collegato, e comunque con una distanza minima non inferiore a m. 5,00 dal ciglio di strade comunali e/o vicinali e di m. 10,00 dal ciglio delle strade statali e provinciali.
8. La capacità edificatoria propria delle aree comprese nella fascia di rispetto è trasferibile sulle aree finitime in quanto appartenenti alla stessa proprietà e solo per il tratto interessato dal lotto oggetto di edificazione.
9. Si richiamano i disposti al 6° e 7° capoverso del paragrafo G1 dell'Art.15.

3 - FASCE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

1. Si richiamano i disposti del 3°, 4° e 5° capoverso del precedente punto 2).
2. La trasferibilità della capacità edificatoria delle aree comprese nella fascia di rispetto è disciplinata dal 2° capoverso del punto 1).
3. Sono fatti salvi provvedimenti di leggi statali o regionali più restrittivi.

4 - AREE E FASCE DI RISPETTO AD IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Si richiamano i disposti al punto 3).
2. Per serbatoi di accumulo di acqua interrati è imposta una fascia di rispetto per una distanza radiale di mt. 50.
3. La fascia di rispetto indicata per l'oleodotto in m.25,00 può essere ridotta per quanto consentito dall'Ente gestore.
4. Le fasce di rispetto indicate per le linee elettriche si intendono riferite alle linee aeree e sono da rispettare unicamente per le nuove costruzioni che presuppongano la presenza continuativa di persone.
5. La fascia di rispetto della discarica esaurita per rifiuti solidi urbani sita in loc. Fornaci cartograficamente riportata potrà essere soppressa subordinatamente alla realizzazione di un sistema di monitoraggio del biogas presente nel sottosuolo esterno alla discarica, finalizzato a garantire l'assenza di fenomeni di migrazione del gas di discarica in concentrazioni tali da determinare pericoli di esplosione.
6. Negli altri casi, ivi compresi ampliamenti ed interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano le norme previste al D.M. 21 marzo 1988 e s.m.i.

5 - FASCE DI RISPETTO ALLE LINEE FERROVIARIE.

Si richiamano i disposti del D.P.R. 11/7/80 n°753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto e alla utilizzazione delle fasce di rispetto, e in particolare, gli articoli 49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art. 52 (recinzioni e simili), l'art. 53 (canali e fossi), art. 54 (fornaci, fucine e fonderie), art. 55 (boschi), art. 56 e 57 (depositi), art. 58 (infrastrutture), art. 59 (scavi); le riduzioni delle distanze prescritte, a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite, sono ammissibili solo in quanto comunque eccedenti le fasce di rispetto individuate dal P.R.G.

6 - AREE DI SALVAGUARDIA POZZI POTABILI.

Nelle aree di salvaguardia dei tre pozzi potabili denominati P2 - codice univoco TO-P-05060, P3 - codice univoco TO-P-05061 e P4 - codice univoco TO-P-05062 si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del regolamento regionale 15/R/2006 recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" relativi alle zone di tutela assoluta e alle zone di rispetto, ristrette ed allargate.

Per quanto concerne la conduzione di attività agricole nelle aree di salvaguardia dei pozzi P3 e P4, tenuto conto che queste ricadono in Classe 3, nelle zone di rispetto ristrette è vietata la stabulazione, il pascolamento del bestiame e lo stoccaggio e l'accumulo di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari. L'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari è altresì vietato nelle zone di rispetto allargate. Inoltre, nelle zone di rispetto, ristrette e allargate, è vietato l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione.

La gestione dei fertilizzanti nelle zone di rispetto, ristrette e allargate, dovrà essere condotta mediante un accurato bilanciamento in funzione soprattutto delle caratteristiche del suolo e delle asportazioni prevedibili, con un apporto di azoto ammesso entro il limite di 170 kg annui per ettaro. Il bilanciamento di cui sopra sarà dimostrato tramite la compilazione del Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA), previsto dal regolamento regionale 29/10/2007, n. 10/R, o a mezzo di un analogo strumento.

Anche la fertilizzazione effettuata con prodotti contenenti fosforo e potassio dovrà apportare al suolo un contenuto di macroelementi nutritivi non superiore alla stima dei prevedibili asporti delle colture e l'apporto di fosforo e potassio dovrà essere sospeso nel caso in cui la dotazione nel terreno dei due macroelementi superi i limiti indicati dall'Allegato C del regolamento regionale 15/R/2006. I fertilizzanti fosfatici, inoltre, dovranno contenere un basso contenuto in Cadmio (<90 mg Cd/kg di anidride fosforica).

In relazione ai trattamenti di difesa fitosanitaria e di diserbo delle colture sono ammessi quelli previsti dalle norme tecniche di produzione integrata vigenti, con le seguenti prescrizioni ulteriori:

- per i pascoli si ammette la possibilità di effettuare un solo diserbo all'anno, in post-emergenza, con formulati commerciali classificati Nc e Xi, contenenti principi attivi non residuali, dotati di bassa persistenza e bassa solubilità;
- per le colture arboree si ammette la possibilità di effettuare un solo diserbo all'anno, in post-emergenza, esclusivamente nel sottofila con formulati classificati Nc e Xi, contenenti principi attivi non residuali, dotati di bassa persistenza e bassa solubilità;
- per le colture erbacee sono vietati tutti gli interventi diserbanti che agiscono in pre-emergenza delle infestanti.

Nelle aree di salvaguardia di tutti e tre i pozzi è sempre vietata l'utilizzazione di geodisinfestanti e di biocidi. Inoltre, è vietato intervenire con mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione in aree a particolare destinazione funzionale all'interno delle zone classificate o assimilate a bosco ai sensi del d.lgs. 3/4/2018, n. 34.

Nell'area di salvaguardia del pozzo P2:

- sono consentiti, nel caso di eventuale ristrutturazione degli edifici, solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino ulteriori allacciamenti fognari, come prevede l'articolo 6, comma 2 punto d) del regolamento regionale 15/R/2006;

- non sono consentiti, nelle zone di rispetto, sistemi di dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche direttamente in pozzi perdenti;
- è vietato il cambio di destinazione d'uso degli insediamenti di attività industriali esistenti che ricadono all'interno dell'area di salvaguardia del pozzo P2, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del rischio;
- verificare gli eventuali centri di rischio potenzialmente pericolosi per la risorsa idrica captata che ricadono all'interno delle aree di salvaguardia al fine di adottare, nel caso, gli interventi necessari a impedire che possano costituire fonte di rischio per la medesima risorsa - laddove sia impossibile prevederne l'allontanamento.

7 - AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI.

Nelle aree di ricarica degli acquiferi profondi individuate sulle cartografie del PRGC dovrà essere rispettata la normativa di cui alla D.G.R. n. 12-6441 del 02.02.2018 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13.03.2017" riportata all'art.96 del Regolamento Edilizio.

4.3 – Art.34 - MANUFATTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO

1. Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale i manufatti di interesse documentario (F). Di esse non è ammesso l'abbattimento e/o l'asportazione dai siti in cui sono ubicati; vanno invece, sottoposti ad interventi manutentivi e di restauro, quali elementi di decoro urbano.
2. Si applicano le disposizioni di intervento prescritte dal Regolamento Edilizio Comunale per gli edifici di interesse ambientale e documentario e dell'art.25 delle presenti Norme.
3. Sono comunque da intendere quali manufatti di interesse documentario tutelati dal PRG:
 - a) le edicole votive e cappelle isolate sorte lungo gli antichi percorsi campestri;
 - b) i lavatoi di corredo ai corsi d'acqua e bealere artificiali;
 - c) i monoliti lapidei o le colonne in muratura e non, di corredo dei vigneti di vecchio impianto.

4.3 – Art.34bis – FACCIATA CON DEFINITO CARATTERE ARCHITETTONICO

Il P.R.G. prescrive con indicazione topografica definita, la conservazione, di cortine murarie e di facciata con definito carattere architettonico.

Tali cortine murarie e facciate sono assoggettabili unicamente ad interventi conservativi, a prescindere dal tipo di intervento ammesso sulla restante parte dell'edificio.

Le modalità di conservazione sono stabilite o in sede di S.U.E., o in sede di progetto esecutivo, da allegare alle istanze di autorizzazione o concessione.

4.3 – Art.34ter – TIPOLOGIE SIGNIFICATIVE

Il P.R.G. delimita, nelle aree di interesse ambientale e documentario, le porzioni di tessuto urbano documentanti tipologie insediative significative.

In tali aree, a prescindere dal tipo di intervento ammesso sugli edifici, negli interventi edilizi dovrà essere perseguito il rigoroso rispetto della tipologia sia edilizia che urbanistica e il restauro e il ripristino degli elementi costruttivi originari, riguardanti sia gli edifici principali che gli edifici accessori ed i manufatti di pertinenza.

Ove gli immobili delimitati appartengono a diversi proprietari, gli interventi eccedenti la ordinaria manutenzione sono subordinati alla formazione di comparto a norma dell'art. 46 della L.R. n° 56/1977. Può non darsi luogo al comparto, a giudizio della C.I.E., ove le singole proprietà siano riferite a intere cellule edilizie (edificio e aree di pertinenza) rispondenti alla trama catastale originaria. Può altresì non darsi luogo al comparto nel caso di progetti unitari accettati da tutti i proprietari interessati.

Nel caso in cui negli elaborati in scala 1:1.000 è indicata con apposita simbologia la presenza di tipologie significative senza che siano delimitati gli immobili interessati, alla istanza diretta a conseguire atti autorizzativi dovrà essere allegata documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto nella quantità necessaria a documentare lo stato dei luoghi, degli edifici e dei manufatti. E' compito della C.I.E. definire, sulla base della documentazione prodotta o anche di accertamento diretto, gli elementi da sottoporre alle provvidenze di cui al secondo comma, anche come condizione apposta all'atto di concessione o di autorizzazione.

4.3 – Art.35 - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ED IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

35.1- PRESCRIZIONI DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

1. Le tavv.B3.1 – B3.2 – B4.0.1 – B4.0.2 – B4.0.3 riportano le perimetrazioni delle classi di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica risultanti dalla carta di Sintesi allegata allo studio geologico per l'adeguamento alle previsioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I. predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po.
2. Con riferimento alla Circolare Regionale 7/LAP del maggio 1996 sono individuate le sottoelencate classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, con le relative limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche:

CLASSE I:

porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sono consentiti nel rispetto del DM.LL.PP. 17/01/2018. A detta classe appartiene l'ambito di pianura principale (piana di Chivasso-Caluso e di Caluso-Fogliizzo) la fascia di raccordo con l'apparato collinare morenico urbanizzata e non, a moderata acclività.

Prescrizioni generali:

1. la progettazione delle opere è subordinata alla osservanza del Testo Unico delle Costruzioni (DM. 17/01/2018) basata sulla caratterizzazione geotecnica del terreno sede di imposta delle fondazioni da attuarsi mediante indagini geognostiche.
2. Per gli interventi più significativi è prescritta la realizzazione di sondaggi a carotaggio continuo o prove penetrometriche per la definizione del modello litostratigrafico e geotecnico del sottosuolo.

Prescrizioni particolari:

- **Fraz. ARE' - Area RAD, zone R, r2.2, r2.5, r3.3, R1.9, r5.4, R4.6, R4.5, R5.101, r5.8**

1. La soggiacenza media della falda idrica, stimata a - 10 m dal piano campagna con risalite stagionali (240 m s.l.m. quota assoluta delle isopieze), è soggetta a verifica in fase di stesura delle indagini geognostiche.
2. Per l'area R1.9 insistente in classe IIA si richiama il divieto di realizzare locali interrati.
3. Per le zone R (a est della SR 26 e a nord della via Perino) che insistono parzialmente in classe Iia si richiamano le disposizioni riportate nel capitolo "classe Iia"
4. Per la porzione dell'area R.4.5 insistente in classe IIIa -fascia di rispetto della bealera delle Moie è ineditabile.

- **CAPOLUOGO - Area R31.3s**

In caso di realizzazione di locali interrati deve essere documentata la modalità di impermeabilizzazione dei vani.

- **CAPOLUOGO - Aree rtc 32.2, r32.6, r32.17, rtc41.7, R.41.5, r.55.1; r58.2, R. 52.1**

1. Per le porzioni delle aree r32.6, rtc41.7, r55.1 e r58.2 che insistono nella fascia in classe II si richiamano le disposizioni riportate nel capitolo "classe II" (divieto di realizzazione di piani interrati).

2. Per la porzione dell'area r32.6 che insiste in classe IIIb3 si richiamano le disposizioni del paragrafo "Classe IIIb3"

- **CAPOLUOGO - Area r60.2**

1. E' prescritta la realizzazione di sondaggi a carotaggio continuo o prove penetrometriche per la definizione del modello litotecnico e geotecnico del sottosuolo.
2. E' prescritta la predisposizione di indagini geofisiche per la definizione del tipo di suolo ai fini sismici (velocità delle onde Vs30).
3. Deve essere definita la modalità di raccolta ed allontanamento delle acque piovane provenienti da via S. Antonino.

- **CAPOLUOGO - Aree TcdA 58.22, TcdA 58.23, Tcad 58.24**

E' prescritta la realizzazione di sondaggi a carotaggio continuo o prove penetrometriche per la definizione del modello litotecnico e geotecnico del sottosuolo.

- **FRAZIONE ARE' - Aree residenziali r.2.155 - R2.152. Area produttiva ia1.1A e verde di arredo S 2.153. 1va**

1. Le indagini geognostiche in situ devono essere realizzate mediante sondaggi o prove penetrometriche e geofisiche per la definizione della classe di suolo ai fini sismici (Vs30).
2. Per le aree che insistono nella fascia in classe II si richiamano le disposizioni riportate nel capitolo "classe II" (divieto di realizzazione di piani interrati)..

- **FRAZIONE VALLO - Area produttiva: ia.2.8.1.1**

Le indagini geognostiche in situ devono essere realizzate mediante sondaggi o prove penetrometriche e geofisiche per la definizione della classe di suolo ai fini sismici (Vs30).

- **Frazione VALLO - Aree r5.3, R8.2, R3.11, R3.21, r6.7c, r1.4**

- **CAPOLUOGO - Aree R50.11, R10.2, R50.31, R50.41, R28.31, R28.4, r 43.4, R43.5**

Si richiamano le prescrizioni generali

- **AREA IA 2.6.2 - D.U.VALLO (AREA MARGARITELLI)**

Il progetto della nuova viabilità e relativa rotatoria è subordinato:

- alla osservanza del Decreto ministeriale (infrastrutture) 17 Gennaio 2018 "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni" e al Decreto Ministeriale 5 novembre 2001, n. 6792 (S.O. n.5 alla G.U. n.3. del 4.1.02) "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
- Alla Definizione del modello litotecnico del sottosuolo desunto mediante saggi e prove geotecniche mirati anche a valutare l'eventuale presenza di locali falde idriche sospese.
- all'obbligo di preservare la funzionalità e la continuità dei fossi adacquatori connessi alla rete irrigua derivata dal Canale Demaniale di Caluso, da documentare con specifico elaborato parte integrante degli atti progettuali.
- alla Predisposizione di cunette a bordo strada per l'intercettazione e la veicolazione delle acque piovane.
- Alla definizione della volumetria di terreno di scavo prodotto e reimpiegato finalizzata all'osservanza della normativa sulle terre e rocce da scavo.

Per la rotatoria occorre osservare le linee guida "NISS 2.14 – Le rotatorie – del Piano Regionale della Sicurezza Stradale".

CLASSE II:

1. porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità dei processi geomorfologici possono essere agevolmente superati attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzati a livello di progetto esecutivo, esclusivamente della singola opera.

2. Sono inseriti in tale classe:
- l'ambito collinare urbanizzato e non, i versanti a medio-bassa acclività;
 - la fascia laterale al canale demaniale di Caluso e ai principali canali o bealere secondarie.
 - In ambito di pianura: i settori interposti tra la classe IIIa delimitanti gli ambiti morfologici di dei rii Vallunga, Drueglio e Staglia.
 - aree di pianura interessate, nella porzione superficiale, dalla presenza di sedimenti limoso-argillosi a spessore da metrico a plurimetrico che ostacolano o rallentano il drenaggio verticale delle acque meteoriche causando idromorfia dei terreni. (settore Ovest del territorio comunale)

Prescrizioni generali:

1. le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici espliciti a livello di norme di attuazione ispirate al DM.LL.PP.17/01/2018 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.
2. la progettazione delle opere è subordinata alla osservanza del Testo Unico delle Costruzioni (DM. 17/01/2018) basata sulla caratterizzazione geotecnica del terreno sede di imposta delle fondazioni da attuarsi mediante indagini geognostiche.
3. Per gli interventi più significativi è prescritta la realizzazione di sondaggi a carotaggio continuo o prove penetrometriche per la definizione del modello litostratigrafico e geotecnico del sottosuolo.
4. Per i settori adiacenti all'orlo dei terrazzi, individuati nell'elaborato G6A Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico, deve essere mantenuto un franco di sicurezza di m 20 dall'orlo del terrazzo stesso.
5. Per le porzioni di territorio in classe II, definita come una striscia parallela all'andamento delle bealere irrigue, comprese quelle con proposta di riduzione del vincolo di inedificabilità a 5 metri (bealera di Rodallo a partire dal Campo sportivo di fraz. Rodallo, bealera delle Moie e roggia o bealera di Montanaro a partire da via San Michele di fraz. Arè) richiesta ai sensi dell'art. 14.7 delle Norme di Attuazione del PAI, si prescrive il divieto di realizzazione di piani interrati.
6. Per la bealera di Rodallo, a partire da valle della viabilità per San Giorgio (SP.53) la larghezza del settore per il quale è fatto divieto di realizzazione di piani interrati è di 15 m dal limite della classe IIIA
7. Per nuove edificazioni ricadenti nei settori di pianura caratterizzata da presenza di suoli limosi argillosi, la relazione geologica e geotecnica deve valutarne lo spesso prescrivendo interventi per limitare ristagni idrici e le procedure di allontanamento e veicolazione delle acque verso la rete di scolo naturale o artificiale.
8. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante la classe II nei settori ubicati in prossimità dei rii Drueglio, Vallunga e Staglia dovrà essere supportato, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal DM. 17/01/2018, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i.
9. Tenuto conto della presenza, soprattutto in prossimità delle aree edificate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o di adeguamento degli attraversamenti e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla riorganizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferenti/i.

Prescrizioni particolari:

- **Capoluogo – Area r32.6**

Nella porzione dell'area r32.6 in adiacenza al canale di Caluso è fatto divieto di realizzazione di piani interrati mentre la porzione ricadente in classe IIIb3 è inedificabile

- **Frazione RODALLO - Aree r2.8 – r2.9 – R3.162**

La larghezza del settore per il quale è fatto divieto di realizzazione di piani interrati è di 15 m dal limite della classe IIIA delimitante la bealera di Rodallo.

- **Fraz. RODALLO - Aree r3.7 - r3.11.1 - r3.11.2 - R3.13**

La soggiacenza media della falda idrica, stimata a – 10÷13 dal piano campagna, è soggetta a verifica in fase di stesura delle indagini geognostiche.

- **Frazione RODALLO - Aree r4.10 – r5.3 – r4.9 - R4.42 – R5.11**

La soggiacenza media della falda idrica, stimata a – 10÷13 dal piano campagna, è soggetta a verifica in fase di stesura delle indagini geognostiche.

- **Frazione RODALLO – Area residenziale di nuovo impianto (r1.6.1)**

Sul lato sud dell'area (via Isonzo), la sponda idrografica destra del canale irriguo di Rodallo è soggetta ad una fascia di assoluta inedificabilità di ampiezza pari a metri 5. E' fatto divieto di realizzazione di piani interrati entro 15 m dal limite della classe IIIb3 (20 metri dalla sponda).

- **Frazione VALLO - Area r9.2**

1. La larghezza del settore entro il quale è fatto divieto di realizzazione di piani interrati è di 15 m dal limite della classe IIIb3 delimitante la bealera di Rodallo.
2. In caso di realizzazione di locali interrati deve essere documentata la modalità di impermeabilizzazione dei vani.

- **Capoluogo - Area R26.6**

In sede di progettazione va accertata l'eventuale presenza di falde idriche sospese.

- **Capoluogo - Aree R7.11 – r19.5**

1. In sede di progettazione occorre accertare l'eventuale presenza di falde idriche sospese e predisporre verifiche di stabilità generale del versante in presenza di nuovi manufatti.
2. E' necessario predisporre un presidio idraulico di raccolta delle acque piovane da documentare con apposito elaborato grafico, parte integrante degli atti progettuali.

- **Capoluogo - Area Residenziale R.3.6.1. e area Va (verde di arredo)**

1. Le indagini geognostiche dovranno prevedere la realizzazione di sondaggi a carotaggio continuo o prove penetrometriche per la definizione del modello litotecnico e geotecnico del sottosuolo.
2. Si prescrive la predisposizione di indagini geofisiche per la definizione del tipo di suolo ai fini sismici (velocità delle onde Vs30.)
3. I progetti edificatori devono essere corredati da verifiche di stabilità generale su sezioni significative del pendio e da un progetto di presidio idraulico con le modalità di raccolta e allontanamento delle acque piovane defluenti in superficie. Setti filtranti e drenanti devono essere interposti tra il terreno e i muri controterra dei locali interrati.

- **Capoluogo - Area Residenziale r.1.13**

Le indagini geognostiche dovranno prevedere la realizzazione di sondaggi o prove penetrometriche e di prove geofisiche per la determinazione del tipo di suolo ai fini sismici (Vs30).

- **Frazione Are' - Area "IA1.14"**

La progettazione delle opere è subordinata alla osservanza del Testo Unico delle Costruzioni (DM 17.01.2018) basata sulla caratterizzazione geotecnica del terreno mediante l'esecuzione di indagini geognostiche. Definizione del modello litotecnico del sottosuolo. Predisposizione di un presidio idraulico di raccolta e veicolazione delle acque piovane dalle superfici impermeabili connesse alla nuova edificazione, da documentare con apposito elaborato grafico, parte integrante degli atti progettuali.

- **Capoluogo - Area r27.8c**

1. E' richiesta una particolare attenzione all'esecuzione delle indagini geotecniche di tipo diretto, da programmare in funzione del tipo di opera edificatoria e dei movimenti terra, estese in profondità al volume significativo di indagine, tali da permettere la definizione del modello geologico e geotecnico del sottosuolo necessario alla progettazione strutturale. Gli studi geologici a corredo della progettazione dovranno verificare la classe sismica dei terreni e la eventuale presenza di falde idriche sospese al fine di accertare problematiche d'interferenza con i nuovi interventi edificatori, adottando gli opportuni accorgimenti progettuali.
2. le verifiche di stabilità generale del versante nelle condizioni post opera devono essere estese sino alla via Mattiolo.
3. occorre predisporre un presidio idraulico di raccolta delle acque piovane provenienti da monte e dalle superfici impermeabili connesse alla nuova edificazione, da documentare con apposito elaborato grafico, parte integrante degli atti progettuali.

CLASSE IIA:

1. porzioni di territorio di pianura sottese al Canale di Caluso potenzialmente interessate da tracimazioni di acque di altezza da centimetrica a decimetrica a bassa energia in caso di ostruzione del canale medesimo.
2. Corrisponde al tratto a Sud della Manifattura Tessile di Caluso esteso sino alla viabilità principale per San Giorgio e a tratti attigui al canale in località Frazione Arè. Per la bealera di Rodallo corrisponde alla fascia che contorna il perimetro della classe IIIA connessa con il nodo idraulico (circa 500 m a monte del campo sportivo comunale).
3. Porzione a monte della fraz. Vallo ove, da segnalazione del gestore del Canale di Caluso, si ha ristagno d'acqua veicolata dall'adiacente area industriale.

Prescrizioni generali:

1. Oltre alle prescrizioni di cui alla classe II dovrà essere prodotta una indagine idraulica che definisca il battente idrico di laminazione locale in modo che l'accesso agli edifici sia posto ad una quota superiore a quella di laminazione.
2. Nella classe IIA non è consentito la realizzazione di piani interrati.;
3. L'eventuale ricorso all'innalzamento del piano campagna, dovrà essere limitato all'intervento edificatorio e non dovrà incrementare il livello di rischio idraulico e comportare danni ai settori limitrofi.

Prescrizioni particolari:

- **Capoluogo - Aree r1.1 – r1.3 – r1.6 – R1.17**

1. Per i locali interrati occorre prevedere una soglia di ingresso rispetto all'originario piano campagna da definire con specifica indagine idraulica nel rispetto delle prescrizioni generali.
2. Nei settori caratterizzati da un dissesto areale EmA non è consentito la realizzazione di piani interrati.

- **Capoluogo - Area produttiva Tc90.00 e Tc90.01**

1. Le indagini geognostiche dovranno prevedere la realizzazione di sondaggi o prove penetrometriche e di prove geofisiche per la determinazione del tipo di suolo ai fini sismici (Vs30).
2. Il piano terreno deve essere rialzato rispetto al piano campagna originario da definire con specifica indagine idraulica e nel rispetto delle prescrizioni generali della classe IIA.

3. Area in ambito caratterizzato da dissesto di tipo EmA nel quale è esclusa la realizzazione di vani interrati.

CLASSE III:

porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità e rischio geomorfologico, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo se inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

La classe III si suddivide in:

Classe IIIA:

porzioni di territorio inedificate, non idonee a nuovi insediamenti per presenza di elementi di pericolosità geologica (dissesti idrogeologici) o sensibili sotto l'aspetto geologico-ambientale (esposizione dei versanti, acclività ecc., presenza di impluvi o di assi drenanti). In ambito collinare appartengono a detta classe le aree potenzialmente dissestabili e la gran parte del versante settentrionale del rilievo collinare; le aree boscate ove la copertura vegetale assolve funzione di salubrità ambientale e di difesa del suolo (art. 30 LR.56/1977). In ambito di pianura sono inclusi in classe IIIA i settori di competenza morfologica del reticolato idrografico dei rii Vallunga, Drueglio e Staglia e la fascia di rispetto dei principali canali irrigui in ambiti non edificabili.

Prescrizioni generali:

1. in tutte le aree ricadenti in classe III A sono consentiti interventi sia pubblici che privati connesse alla sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, di manutenzione e miglioramento della rete di canalizzazione irrigua esistente, delle strade, della sentieristica e delle opere di contenimento ad esse connesse, dei manufatti di deposito attrezzi agricoli o ampliamento parziale degli stessi, quando questi sono esclusivamente finalizzati al miglioramento delle attività vitivinicola o agricola in generale, nonché le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili definite e previste come dalla normativa di riferimento del DGR n.18 - 2555 del 9/12/2015.
2. Per le attività agricole vale quanto previsto al punto 6.2 della Nota Tecnica esplicativa alla Circolare 7/LAP del dicembre 1999.
3. Per gli eventuali edifici sparsi non cartografati in classe IIIA sono consentiti la manutenzione, straordinaria o la demolizione.
4. Ulteriori interventi edilizi possono essere consentiti, se non ricedenti in aree dissesto attivo o incipiente, ritenendo tali edifici assimilabili dal punto di vista procedurale-tecnico alle classi IIB3 o IIIB4, e a seguito di uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche che ne verifichi la fattibilità tecnica e definisca gli accorgimenti tecnici per la mitigazione della pericolosità e del rischio.
5. In classe IIIA non è consentito l'aumento del carico antropico e il cambio di destinazione d'uso.
6. Gli approfondimenti di compatibilità geomorfologica non costituiscono variante al piano, eventuali revisione della classificazione di sintesi di edifici isolati in classe IIIA può essere effettuata tramite successive varianti di Piano.
7. Gli edifici sparsi ricadenti nelle porzioni di territorio in classe IIIA sono da ritenersi classificati:
 - in classe IIIB3 se posti in ambito di versante o in ambito di dinamica idraulica a medio bassa intensità dei processi.
 - in classe IIIB4 se posti in ambito di versante collinare, in ambito della dinamica idraulica dei rii naturali e dei canali o bealere irrigue.

CLASSE IIIB:

porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La classe IIIB si suddivide in:

Classe IIB2:

Corrisponde all'area artigianale posta al limite nord del territorio comunale in fregio al Canale di Caluso ed ad un'area allagabile in frazione Arè.

Prescrizioni generali:

1. in assenza di interventi di riassetto, in tali porzioni di territorio saranno consentite solamente trasformazioni urbanistiche che non aumentino il carico antropico ad esclusione di locali interrati nell'area artigianale.
2. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito della realizzazione complessiva di interventi di riassetto idraulico o di consolidamento derivanti dall'ampliamento del quadro conoscitivo del dissesto mirati al riassetto e alla mitigazione della pericolosità ai sensi del punto 7.10 delle Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP.
3. Sono ammessi interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti sino ad un massimo di 25 mq, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore in materia di sicurezza del lavoro ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
4. Le limitazioni all'attività edificatoria sopra elencate sono riferite esclusivamente ai piani terra dei manufatti.
5. Per la definizione del carico antropico e per tutti gli interventi edilizi ammessi prima e dopo la realizzazione di eventuali opere di minimizzazione del rischio si dovrà fare riferimento a quanto definito dalla DGR n. 64-7417 del 07/04/2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica" allegato A, paragrafo 7 "Criteri per la determinazione dell'aumento del carico antropico" e relativa tabella riassuntiva allegata.
6. Negli ambiti caratterizzati da dissesti tipo EbA è esclusa la realizzazione di vani interrati.

Prescrizioni particolari:

- **Capoluogo – Area Iac6.1.1**

La fruibilità urbanistica dell'area è subordinata alla definizione e realizzazione degli interventi necessari ad annullare o mitigare, a livello accettabile, il rischio alluvionale residuo, basandosi sui dati esplicitati negli elaborati idraulici del PRGC di adeguamento al PAI da dimostrare con specifico elaborato di confronto della situazione pre e post intervento.

Se gli interventi di mitigazione del rischio alluvionale interferiscono con il canale di Caluso, questi vanno concordati con l'Ente Gestore.

Predisposizione di una indagine geologica e geotecnica conforme al Testo Unico delle Costruzioni (DM 17/1/2018) con particolare attenzione all'esecuzione delle indagini geotecniche di tipo diretto, da programmare in funzione del tipo di opera edificatoria, estese in profondità al volume significativo di indagine, tali da permettere la definizione del modello geologico e geotecnico del sottosuolo. Definizione della classe sismica dei terreni e della eventuale presenza di falde idriche sospese o di filtrazione da subalveo del canale demaniale di Caluso al fine di accertare problematiche d'interferenza con i nuovi interventi edificatori, adottando gli opportuni accorgimenti progettuali.

Predisposizione di un presidio idraulico di raccolta e veicolazione delle acque piovane provenienti da monte e dalle superfici impermeabili connesse alla nuova edificazione, da documentare con apposito elaborato grafico, parte integrante degli atti progettuali.

E' fatto divieto di realizzare locali interrati. Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione alla Circolare Regionale 7/LAP/1999 – punto 7.10 – spetta unicamente all'Amministrazione Comunale la verifica che gli interventi proposti abbiano raggiunto l'obiettivo di mitigazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica dell'area.

Classe IIB3:

Ricadono in tale classe gli edifici abitati e le loro pertinenze posti sul versante Nord del rilievo morenico, in via Belvedere; gli edifici posti in fregio al Canale di Caluso e alle canalizzazioni irrigue principali, nonché gli edifici posti sopra i tratti intubati (canale di Caluso, Canale di Mazzè e canali secondari).

Prescrizioni generali:

1. Anche a seguito di interventi di riassetto idrogeologico, in tali ambiti saranno consentiti solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico antropico.
2. Sono ammessi interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti fino ad un massimo di 25 mq, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore in materia di sicurezza del lavoro ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
3. Per gli edifici esistenti posti in fregio o entro la fascia dei 10 m dal canale di Caluso e delle principali diramazioni, ad esclusione dei piani terra, sono ammessi interventi edificatori che prevedono un modesto aumento del carico antropico.
4. Per la definizione del carico antropico e per tutti gli interventi edilizi ammessi prima e dopo la realizzazione di eventuali opere di minimizzazione del rischio si rimanda al successivo paragrafo 15.3.

35.2 - NORME GENERALI PER LE CLASSI IIIA, IIIB2, IIIB3

1. Con riferimento alla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare Regionale 7/LAP del dicembre 1999, punto 6.3 “Cambi di destinazione d’uso di immobili siti in aree pericolose” non devono essere consentiti cambi di destinazione d’uso che implicano un aumento del rischio.
2. Solamente nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d’uso in territori pericolosi solo a seguito di indagini puntuali che dettaglino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi mantenutivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l’avvenuta riduzione del rischio.
3. Per le classi IIIB2 e IIIB3 il cambio di destinazione d’uso è ammesso nel caso previsti dal paragrafo 7, allegato A, della DGR n. 64-7417 del 07/04/2014.
4. In classe IIIA non è ammesso il cambio di destinazione d’uso.
5. Nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare Regionale 7/LAP del dicembre 1999, al punto 7.3 “Incremento del carico antropico”, vengono fornite indicazioni operative che ne precludono l'aumento in assenza di adeguati interventi di mitigazione del rischio.
6. Fatte salve situazioni di grave pericolo, si ritiene corretto accettare gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti o di locali inutilizzati, il loro recupero e gli adeguamenti igienico-funzionali comportanti un modesto incremento del carico antropico, pertinenze quali box auto, ricovero attrezzi, ecc, escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative.

Gli interventi ammessi devono essere coerenti con le indicazioni della D.G.R. 64 – 7417 (Allegato A, paragrafo 7 e relativa tabella sinottica) e riportati nel par. 35.3 - “Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico”.

7. Con riferimento al punto 7.7. della Nota Tecnica esplicativa alla Circolare 7/LAP del dicembre 1999, “Significato degli interventi di riassetto di carattere pubblico” (opere pubbliche o di pubblico interesse, misure strutturali e non ..) possono essere realizzate da uno o più soggetti privati, purché l’approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell’Ente pubblico, e dovranno fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

35.3 - CRITERI INDICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DELL’AUMENTO DI CARICO ANTROPICO

1. Al fine di valutare le possibilità di aumento del carico antropico nelle aree soggette a pericolosità come sopra classificate, sono dettagliati i seguenti criteri applicabili su tutti gli edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di adozione del Piano Regolatore, declinati in assenza o a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza secondo quanto previsto dalla tabella seguente.
2. Gli interventi di cui alle lettere seguenti possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

a. Non costituisce incremento 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 campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle 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 esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;

b. Costituisce modesto incremento 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 diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d’uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, 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 interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore 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 ammessi dall’art. 3 della l.r. 20/09.

c. Costituiscono incremento di carico antropico:

- a) ogni cambio di destinazione d’uso che richieda, nel rispetto dell’art. 21 della l.r. 56/77, 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;
 - b) qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b;
 - c) 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.;
 - d) gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. 20/09.
3. Vengono schematizzati di seguito gli interventi massimi consentiti, relativi alla destinazione d’uso residenziale, in assenza degli approfondimenti sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente paragrafo 6 della parte I al presente Allegato, suddivisi secondo le classi di pericolosità.
 4. Per quanto riguarda le altre destinazioni d’uso (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) la stessa tabella può essere presa a riferimento per la definizione degli interventi ammessi.

TABELLA DEGLI INTERVENTI MASSIMI CONSENTITI di cui al § 7.1 “Interventi edilizi ammessi per le classi di sintesi” della Parte II dell’ Allegato A alla DGR 64-7417/2014							
CLASSI DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
manutenzione ordinaria e straordinaria		X	X	X	X	X	X
restauro e risanamento conservativo		X (1)	X	X (1)	X		X (1)
adeguamento igienico - funzionale		X (2)	X	X (2)	X (2)		X (2)
ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	senza frazionamento		X		X		
	con frazionamento		X		X (3)		
ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	senza frazionamento		X		X		
	con frazionamento		X		X (3)		
recupero sottotetti L.R. 21/98		X (4)	X	X (4)	X		X (4)
ampliamento in pianta			X		X (5)		
ampliamento in sopraelevazione		X (6)	X	X (6)	X		X (4)
demolizione		X	X	X	X	X	X
sostituzione edilizia			X		X (5)		
nuova costruzione			X				
ristrutturazione urbanistica			X				
cambio di destinazione d'uso			X		X (3)		
cambio di destinazione d'uso che non aumenta il carico antropico (box, magazzini, parcheggi, ecc...)			X		X		X
NOTE:	A	normativa riferita alla situazione PRIMA della realizz. opere di riassetto territoriale					
	P	normativa riferita alla situazione DOPO la realizz. opere di riassetto territoriale					
	X	intervento ammesso					
	(1)	senza cambio di destinazione d'uso					
	(2)	max 25 mq.					
	(3)	solo a seguito approfondimenti § 6 parte I dell'allegato "A" alla DGR 64-7417/2014					
	(4)	no a nuove unità abitative					
	(5)	ampliamenti con max 20% o 200 mc. - no a nuove unità abitative					
(6)	solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.						

35.4 - CRONOPROGRAMMA

1. In riferimento al punto 16 delle osservazioni di cui al parere unico regionale del 8/11/2016, viene stilato il cronoprogramma relativamente al riassetto del territorio con la mitigazione del quadro del dissesto, ancorché di media-moderata intensità dei processi, connessi alla presenza del canale demaniale di Caluso e delle derivazioni.
2. Interventi non strutturali, da concordare con l'Ente Gestore, finalizzati alla manutenzione dell'alveo e delle sponde dei canali e bealere in prospettiva squisitamente idraulica, al fine di garantire nel tempo la stabilità del corso d'acqua nelle sue funzioni fondamentali di regimazione idraulica e di capacità di laminazione.
3. In particolare, il cronoprogramma prevede la manutenzione ordinaria e straordinaria sui seguenti tratti:
 - a. canale di Caluso nel tratto tra la Manifattura Tessile sino al primo tratto intubato di immissione nel concentrico urbano di via Marconi, tratto per il quale l'area sottesa è classificata in classe IIA;
 - b. tratto perimetrato in classe IIA del canale di Caluso a monte della frazione di Arè,
 - c. tratto della bealera di Rodallo a monte del campo Sportivo e del tratto in classe IIB3 dell'attraversamento urbano della frazione Rodallo.
 - d. bealera delle Moie, a monte del tratto intubato di località Carolina.

35.5 - PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

1. Si ricordano le prescrizioni del Testo Unico delle Costruzioni (DM. 17/01/2018) evidenziando l'obbligatorietà di tali norme da applicarsi a tutte le opere pubbliche che private.
2. E' necessario che gli interventi di progetto riguardanti scavi, opere di fondazione e di sostegno siano verificati, sulla base di una specifica indagine geologica e geotecnica, in ottemperanza a quanto disposto dal DM. 17/01/2018.
3. La relazione geotecnica dovrà contenere l'illustrazione del programma di indagine con caratterizzazione geognostica del sottosuolo in relazione alle finalità da raggiungere in funzione dell'importanza del progetto; la relazione dovrà essere corredata da una planimetria con le ubicazioni delle indagini, sia quelle appositamente effettuate che eventualmente quelle di carattere storico e di esperienza locale, dalla documentazione sulle indagini in sito e in laboratorio, dal profilo litologico e stratigrafico del sottosuolo, con localizzazione della falda idrica.
4. Per gli interventi edificatori su pendio, oltre ai punti 3 e 4 dovranno essere predisposti specifici elaborati di verifica attestanti che la realizzazione delle opere siano realizzate senza apportare pregiudizio alla stabilità generale dell'area ed al suo contorno nonché la predisposizione di presidi idraulici circa l'allontanamento delle acque meteoriche e l'ubicazione dei punti di recapito.
5. Nelle aree collinari sprovviste di pubblica fognatura, la dove queste acconsentite, in aggiunta alla normale procedura autorizzativa prevista dalla normativa di riferimento è necessario acquisire documentazione tecnica che attesti la compatibilità dell'intervento di smaltimento con il mantenimento delle condizioni di stabilità idrogeologica del sito, ovvero proponendo soluzioni progettuali per renderla idonea.
6. Nelle aree collinari, qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità del pendio. Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi che comportino l'esecuzione di scavi legati a qualsiasi tipo di opera sia pubblica che privata. La realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità generale condotto secondo i disposti del DM.LL.PP. 17/01/2018 che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.
7. L'Amministrazione Comunale provvederà ad informare i soggetti attuatori della previsione dello strumento urbanistico sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza (art.18 comma 7 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico PAI).
8. L'Amministrazione Comunale è tenuta ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione dell'idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica e a richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.
9. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico gli interventi e le attività sono disciplinate dalla LR. 45/1989 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" e della Circolare n. 3/AMD del 10/09/2018. Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica.
10. Dovranno essere valutate le portate meteoriche in funzione del grado di impermeabilizzazione dell'area interessata e delle intensità di precipitazione stimate secondo i parametri della "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica" del P.A.I. (Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, 26 aprile 2001 n. 18/2001 - "Indirizzi per l'attuazione del PAI nel settore urbanistico"); dovrà inoltre essere indicato il sistema di smaltimento previsto con relativo dimensionamento (es. immissione nella rete fognaria o in corsi d'acqua, sistemi a tenuta o di dispersione nel sottosuolo, ecc).
11. Come previsto dall'art.41 del D.Lgs. 152/99, dall' art 21 delle Norme di Attuazione del PAI e dall'art. 3.10 della Circolare Regionale 77LAP del maggio 1996, è fatto divieto assoluto di intubamento dei corsi d'acqua, demaniali o non e di fossati naturali, anche se effimeri, senza possibilità di deroga, fatta eccezione per gli interventi di sistemazione idrogeologica e per gli attraversamenti dei passi carrai e della viabilità.

12. In particolare, nel territorio comunale si prescrivono, con specifico riferimento all'art.12 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI le seguenti norme per la limitazione delle portate entro i collettori fognari e l'attuazione di presidi idraulici di contenimento degli apporti meteorici:

a) Superfici impermeabilizzate - Invarianza idraulica

13. Nella realizzazione degli interventi l'estensione delle aree impermeabilizzate deve essere limitata allo stretto indispensabile, preferendo quanto più possibile l'uso di pavimentazioni filtranti nella sistemazione dei piazzali di parcheggio, dei passaggi pedonali ed in generale di tutte le superfici esterne.
14. La rete di drenaggio superficiale deve essere realizzata ricercando quanto più possibile l'allungamento dei percorsi e la diminuzione delle pendenze, e ricorrendo ad accorgimenti tecnici utili a ritardare il deflusso, come per esempio l'uso di canalette e tubazioni formate con elementi discontinui e con materiali rugosi.
15. Le coperture erbose ed arboree contribuiscono al contenimento dei deflussi, grazie ai diversi effetti: di ritardo del ruscellamento, d'infiltrazione ed assorbimento radicale, di evaporazione sulle superfici fogliari; Per questi motivi, è importante che si dedichi la massima cura alla sistemazione delle aree verdi, sia nella fase di progetto, sia nella fase esecutiva dell'intervento.
16. Altrettanto determinante sarà poi mantenere le aree ricoperte dalla vegetazione nelle migliori condizioni di esercizio.
17. L'invarianza idraulica degli interventi di trasformazione territoriale costituisce obiettivo del PRGC, da conseguirsi sia attraverso il controllo dell'impermeabilizzazione dei suoli, sia attraverso la compensazione della stessa con la realizzazione di adeguati volumi di invaso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.
18. Ad eccezione dei casi espressamente previsti all'ultimo comma del presente paragrafo, l'invarianza idraulica deve essere dimostrata per ogni attività edilizia, anche libera, che comporti realizzazione di superficie coperta o riduzione di permeabilità del suolo.
19. Le superfici inedificate che necessitano di essere pavimentate o comunque destinate a perdere la copertura vegetale, devono essere prevalentemente ricoperte con materiali permeabili alle acque meteoriche, scelti con riguardo sia alle prestazioni funzionali richieste, sia al coefficiente di impermeabilizzazione (α_i), da quantificare in base alla seguente scala parametrica:
- | | |
|--|-----|
| a. prato in piena terra..... | 0,0 |
| b. ghiaia, sabbia o altro materiale sciolto | 0,1 |
| c. grigliato in plastica riempito di terreno vegetale (prato armato) | 0,2 |
| d. alveolare in cls riempito di terreno vegetale (autobloccante inerbito)..... | 0,4 |
| e. elementi in cls o pietra posati a secco su fondo drenante | 0,7 |
| f. superfici coperte, pavimentazioni continue o a giunti sigillati | 1,0 |
20. La riduzione di permeabilità del suolo è determinata dall'incremento della superficie impermeabile equivalente (Sie), calcolata moltiplicando tutte le aree oggetto di trasformazione per il rispettivo coefficiente di impermeabilizzazione (α_i). Il coefficiente applicabile alle tipologie di sistemazione del suolo non esplicitamente contemplate nella scala parametrica del comma 2 deve essere stimato in via analogica, sulla base di adeguata dimostrazione tecnica.
21. L'eventuale incremento della superficie impermeabile equivalente deve essere compensato dalla realizzazione di invasi, come definiti al comma seguente, di capacità pari a 15 litri per ogni mq di Sie incrementale, calcolata ai sensi del precedente comma 17.
22. Ai fini del precedente comma 15 si definisce "invaso" qualsiasi bacino o serbatoio destinato a recepire e trattenere o drenare nel suolo le acque meteoriche (fermi restando gli obblighi di depurazione delle acque di prima pioggia) provenienti da superfici variamente impermeabilizzate. Agli alberi di alto fusto di altezza superiore a m 4 è attribuita convenzionalmente una capacità di invaso variabile da 15 (per le essenze a foglia caduca) a 30 litri (per le essenze sempreverdi) cadauno.

22bis La progettazione di sistemi disperdenti dovrà essere operata nel rispetto dei seguenti criteri:

- È vietata l'immissione diretta di acque meteoriche nelle acque sotterranee.

- Deve essere considerata l'oscillazione massima della falda superficiale garantendo almeno un franco minimo di 1,00 - 1,50 mt dal fondo del sistema disperdente al livello di massima escursione della falda, in modo da scongiurare il rischio di rilascio delle acque in falda.
 - E' necessario verificare con indagini sito-specifiche i valori dei livelli di soggiacenza e della massima oscillazione della falda in occasione di periodi di massima piovosità e analizzare le caratteristiche di permeabilità del suolo al fine di una corretta progettazione di tali sistemi, tenendo in debita considerazione le condizioni di vulnerabilità dell'acquifero ed i ridotti tempi di arrivo in falda che si riscontrano.
23. Fatte salve le prescrizioni di cui ai precedenti commi 11-12-13-14 e la necessità di ricercare comunque soluzioni progettuali e attuative coerenti con la finalità generale di limitare l'impermeabilizzazione del suolo, le disposizioni dei commi 17-18-19 del presente paragrafo non si applicano:
- alla viabilità veicolare pubblica e di uso pubblico,
 - all'interno di aree aventi superficie inferiore a 1.000 mq nelle quali la Sie risulti già superiore a mq.600;
 - agli incrementi di Sie inferiori a 50 mq realizzati "una tantum" dalla data di adozione della variante strutturale n.2 di adeguamento del PRGC al PAI.

b) Opere d'invaso private.

24. Entro ciascuna proprietà privata dovrà essere favorita l'installazione di un serbatoio per l'invaso temporaneo delle acque pluviali.
25. La capacità della cisterna dovrà essere proporzionale alla superficie coperta totale della proprietà, ivi comprese le coperture degli edifici e delle aree esterne di pertinenza, e calcolata per contenere la massima altezza di pioggia con durata di trenta minuti, prevista con ricorrenza cinquantennale.
26. Col metodo di regionalizzazione delle piogge TCEV, sviluppato dal Settore regionale OOPP e Difesa Assetto Idrogeologico, considerato un territorio d'altitudine media di 300 m in Area di piovosità omogenea 2 Sottosona pluviometrica 2, risulta l'altezza di pioggia di circa 47 mm, pari a 0,047 mq/mc di superficie coperta per esempio, una proprietà con 200 mq totali di superficie coperta dovrà dotarsi d'una cisterna con capacità utile di almeno 9,4 mc.
27. La cisterna deve avere scarichi di troppo pieno e di fondo, recapitanti nelle opere d'invaso condominiali.
28. Lo scarico del fondo dev'essere dimensionato per diluire lo svuotamento della cisterna colma in un periodo di almeno 12 ore, e deve restare sempre aperto, senza possibilità di chiusura. Per rallentare lo svuotamento, è opportuno che la cisterna sia dimensionata con ampia superficie di base ed altezza ridotta.
29. Nei casi in cui le acque superficiali possano convogliare un carico di torbida e detriti fluitati, la cisterna dev'essere dotata di griglie filtranti e di camera di sedimentazione.
30. L'opera deve inoltre essere provvista di pozzetto d'ispezione e manutenzione a discrezione della proprietà, oltre alla capacità utile d'invaso, la cisterna può anche conservare una riserva d'acqua per uso domestico.
31. Questa riserva può essere ed esempio trattenuta in una camera di sedimentazione traboccante nella camera d'invaso.

c) Opere d'invaso condominiali.

32. Per l'invaso temporaneo delle acque pluviali raccolte dalle superfici comuni (strade, marciapiedi, passaggi pedonali, parcheggi, aree di ricreazione, ecc...) è necessario Inoltre installare alcuni serbatoi ubicati in aree condominiali.
33. Questi serbatoi, da progettarsi con gli stessi criteri appena esposti, possono essere ad esempio così localizzati:
- cisterna superiore, nella quale recapitano i deflussi della viabilità superiore e gli scarichi delle proprietà soprastanti;
 - cisterna inferiore, nella quale recapitano i deflussi della viabilità inferiore, gli scarichi delle rimanenti proprietà e quelli della cisterna superiore, a sua volta, queste cisterna scarica nella pubblica fognatura le acque di raccolta dell'intera area d'insediamento, In varie fasi debitamente filtrate e decantate.

34. A discrezione del condominio, oltre alle capacità utili d'invaso, anche queste cisterne possono conservare riserve d'acqua per usi comuni. Queste riserve possono essere ad esempio trattenute in una camera di sedimentazione traboccante nella camera d'invaso.

Prescrizioni relative alla rete idrografica.

35. Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non devono essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso o subire occlusioni parziali con riporti vari; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati ivi compresi i canali irrigui;
36. Fasce di rispetto lungo la rete idrografica minore:
- la fascia di rispetto dei 10 metri da entrambe le sponde per tutti i canali artificiali ed irrigui è da intendersi di assoluta inedificabilità (classe IIIA e IIIB per l'edificato);
 - la fascia di rispetto ridotta a 5 metri nei seguenti tratti di canali artificiali ed irrigui, indicati nell'elaborato G6A con apposita simbologia (Derivazioni del Canale di Caluso. Fascia di vincolo di inedificabilità pari a 5 metri da ambo le sponde come da Norme Tecniche di Attuazione PAI art. 14.7):
 - a) Bealera di Rodallo
 - b) Bealera delle Moie
 - c) Roggia di Montanaro.

Prescrizioni relative alle nuove viabilità.

37. In generale la progettazione di nuove strade è subordinata alla osservanza del DM.17/01/2018 basata sulla caratterizzazione geotecnica del terreno mediante saggi esplorativi.

Nuova Viabilità di collegamento alle aree produttive TcdA 58.23 con via Olivetti.

38. Il progetto deve contenere specifico elaborato progettuale di presidio idraulico che illustri le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque piovane fluenti sul sedime del parcheggio.
39. Ripristinare l'officiosità del fossato presente a lato di via Olivetti.

Nuovi tracciati circonvallazione. Varianti SS 26 - SP per Mazze

40. La fattibilità del tracciato e delle opere connesse è subordinata alla osservanza del Testo Unico delle Costruzioni con particolare riguardo a quanto esplicitato dalla normativa riguardante gli studi di fattibilità di opere che incidono su grandi aree.
41. Gli effetti degli attraversamenti del tracciato stradale sul diffuso reticolo irriguo del Canale di Caluso devono essere valutati negli studi di fattibilità sulla base delle usuali previsioni di carattere idraulico mentre la tipologia delle opere definita sui risultati di campagne geognostiche.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE
CAPO 1 - NORME FINALI

5.1 – Art.36 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme solo per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.
2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agro-silvo-pastorali e unicamente per impianti pubblici urbani e territoriali.
3. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta Regionale.

5.1 - Art.37 - NORME IN CONTRASTO

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dai Regolamenti Edilizi che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle Leggi Statali e Regionali in vigore in materia di salvaguardia.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE
CAPO 2 - GLOSSARIO

5.3 – Art.38 - Definizioni regolamentari

Per una univoca applicazione delle presenti norme, si danno le seguenti definizioni terminologiche aventi efficacia regolamentare:

1. APPARATO DECORATIVO.

Costituiscono l'apparato decorativo di un immobile edificio e/o manufatto l'insieme degli elementi, motivi ed ornamenti apposti alla struttura o manufatto quali: fregi, stucchi, dipinti, dorature, incrostazioni, insegne. Sono comunque da considerarsi tali:

- edicole votive e celebrative in genere;
- lapidi e targhe commemorative;
- vasche e fontane in pietra naturale;
- paramenti murari eseguiti con pietra a spacco;
- portali e cornici in pietra;
- pavimentazioni eseguite con ciottoli di fiume, in quadrotti di pietra a spacco o in legno;
- opere in materiale lapideo o ligneo non costituenti il sistema statico, eseguite in epoca precedente il 1930;
- strutture lignee o lapidee portanti balconate od aggetti di qualsiasi tipo, all'esterno degli edifici;
- parapetti in legno e in ferro eseguiti nella forma originaria;
- pantalere in legno di coronamento di cornicioni;
- quadri iconici e/o pitture murali;
- scritte murali segnalanti pubblici esercizi, insegne, targhe e tabelloni di qualsiasi genere, di esecuzione precedente al 1930;
- opere da decoratore all'interno degli edifici eseguite con la tecnica dell'affresco;
- manufatti decorativi di qualsiasi genere e fattura di epoca precedente al 1930.

L'apparato decorativo di un immobile non può essere impoverito; esso va documentato negli atti progettuali, e può essere sottoposto, previo conseguimento della prescritta autorizzazione, a intervento conservativo, di ripristino o rifacimento ove lo stato di degrado lo richieda.

2. AREA EDIFICABILE.

E' data dalla superficie fondiaria del lotto, come definita dalle norme P.R.G. e deve avere le seguenti caratteristiche:

- avere una propria capacità edificatoria, in base alle previsioni di P.R.G.;
- essere classificabile come area urbanizzata, come definita al successivo punto 4.

L'area edificabile concerne una sola proprietà ma può concernere più proprietà quando siano comprese in uno strumento urbanistico esecutivo.

Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione, debitamente trascritta nei registri immobiliari, tra i comproprietari interessati.

L'area di pertinenza di uno o più edifici sul lotto non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, salvo nel caso in cui una ulteriore edificazione, per completamento o ampliamento, sia ammessa dal P.R.G.

Non possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni per la trasformazione edilizia di iniziativa privata in aree non edificabili.

3. AREA LIBERA.

E' un'area libera da costruzioni di qualsiasi genere, o che diviene tale a seguito di demolizione delle costruzioni esistenti.

L'area libera può essere edificabile o non edificabile in base alle norme, indici, e prescrizioni del P.R.G. e/o può concorrere al completamento di aree edificabili contigue, in quanto ammesso dalle norme del P.R.G.

4. AREA URBANIZZATA.

Si definisce area urbanizzata quella dotata delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a sopportare le caratteristiche dell'insediamento;
- c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'area è classificata come urbanizzata quando ha accesso diretto al sistema viario, ed è allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma ove esistano o se ne prevede l'esecuzione.

Nelle aree agricole e agricole-speciali ha titolo sostitutivo dell'impianto di cui alla lettera c) del precedente 1° comma la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della Legge 319/76 e successivi provvedimenti.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 6, 8° c. lett.b), si intende l'area dotata di opere di urbanizzazione primaria e data funzionante collegata con quelle comunali, quanto l'area asservita alla concessione è direttamente accessibile alle opere di cui alla lett. a) del precedente comma, e gli immobili risultino dotabili delle opere di cui alle lettere b), c), d) con opere di semplice e diretto allacciamento.

5 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili è data dalla destinazione originaria, dalla destinazione in atto, dalla destinazione del P.R.G., dalla destinazione in progetto.

1) Destinazione originaria:

è originaria la destinazione fissata negli atti di classamento catastale.

2) Destinazione in atto:

è in atto la destinazione accertata dagli Uffici Comunali, o dichiarata con atto sostitutivo di notorietà del Proprietario o avente titolo, o, diversamente accertata in atti notarili, o documentata in atti progettuali.

3) Destinazione di P.R.G.:

è la destinazione fissata dal P.R.G. con le definizioni di cui al Titolo III delle N.d.A.

4) Destinazioni in progetto:

La destinazione in progetto dei suoli deve essere conforme alle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.

Essa è documentata:

- se è soggetta a titolo abilitativo o a semplice comunicazione, negli atti tecnici e/o amministrativi relativi;
- se non soggetta a procedure autorizzative comunali:

- dalle denunce, comunicazioni e/o avvisi in quanto dovuti a norma di Leggi, alle Autorità e/o Enti Competenti;
- dalle denunce di cui al R.D. 12.10.1933 n°1539 e al D.P.R. 1.12.1949 n° 1142.

Negli atti tecnici e/o amministrativi relativi agli interventi subordinati al preventivo assenso del Comune o a semplice Comunicazione deve essere dato conto della destinazione originaria, della destinazione in atto, della destinazione di P.R.G., nonché del classamento catastale in progetto. Tali elementi costituiscono parte integrante dell'atto amministrativo di assenso. Copia della denuncia ai fini del classamento catastale deve essere trasmessa al Comune unitamente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, ove questi sussistano. Denunce di classamento, o classamenti diversi da quelli indicati in progetto costituiscono difformità delle opere da quelle autorizzate.

La destinazione approvata dagli atti amministrativi Comunali di assenso, o comunicata all'Amministrazione Comunale nei casi dovuti, non è modificabile senza ulteriori atti amministrativi equipollenti.

6. FABBRICATO ACCESSORIO:

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato "principale" esistente quali pertinenza.

7. FABBRICATI RURALI:

A norma dell'art. 39 del D.P.R. 1.12.1949 n°1142 sono le costruzioni e porzioni di costruzioni con accessori appartenenti allo stesso proprietario e avente titolo di terreni cui servono e siano destinati:

- a) all'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, ritenendosi per tali anche guardiani o custodi dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali, nonché coloro che col nome di capisquadra; sorveglianti, campari o altro equivalente, conducono o assistono materialmente i giornalieri e gli operai.
- b) al ricovero del bestiame necessario per quella coltivazione o alimentato da quei terreni;
- c) alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agrari dei terreni, nonché alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi.

8. FRONTE DI UN EDIFICIO:

Si considera "fronte" il tratto apparente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente all'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.

Lo sviluppo di un "fronte" è la distanza in metri tra due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

9. IMMOBILE:

A norma dell'art. 812 del Codice Civile sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

10. MINIMA UNITÀ COLTURALE:

Si intende per minima unità colturale la estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola.

La minima unità colturale è data dal più piccolo dei valori seguenti:

- la superficie sia almeno tale da richiedere 287 giornate lavorative, calcolate sulla base delle colture esistenti;
- la superficie sia almeno pari a quella necessaria alla costruzione di una abitazione di tipo rurale di mc. 350, in applicazione dei parametri di utilizzo riferiti alle colture esistenti o in progetto.

A norma dei combinati disposti dall'art.846 del Codice Civile e della lettera b) del 4° comma del precedente punto 3.9.10 nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, nella costruzione o nei trasferimenti di diritti reali sui terreni stessi non deve farsi luogo a frazionamento che non rispettino la minima unità colturale sopra definita.

Si richiamano, in quanto applicabili, le norme di cui agli artt. 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855 del Codice Civile.

11 PARETE FINESTRATA:

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione con aperture finestrate utili al rispetto dei rapporti aeroilluminanti di legge e da cui è possibile l'affaccio.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze dei balconi e terrazzi, se aggettanti più di m.1,50.

Non costituiscono parete finestrata le parti in cui esistano luci prive della caratteristica di veduta, o finestrate eccedenti i previsti rapporti aeroilluminanti, o le finestre di locali accessori.

12. PERTINENZE:

A norma dell'art. 817 del Codice Civile sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio od ornamento di un'altra cosa.

Gli atti giuridici, e quindi gli atti autorizzativi e concessori, che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze. Le pertinenze possono formare oggetto di atti giuridici separati.

13. PIANO ABITABILE:

Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare e anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici.

14. STANZA O VANO UTILE:

Per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed una ampiezza di almeno mq. 9 ed il suo soffitto si trovi ad un'altezza almeno pari a m. 2,70 per le nuove costruzioni ed a m. 2,40 per gli edifici esistenti.

15. TIPOLOGIA EDILIZIA:

15.1 Ai fini dell'applicazione del Tit. 4.1 art.25 e Tit. 3.3 art.19 par. A) c. 18 delle N.d.A. del P.R.G. hanno titolo prescrittivo le seguenti definizioni:

1) TIPO EDILIZIO.

1.1 Per tipo edilizio si intende ciascun edificio in quanto riconducibile, assieme a tutti quelli che presentino analoghi rapporti tra le componenti (struttura-distribuzione-apparato decorativo), ad un unico modello.

Si distinguono di seguito i tipi edilizi di base.

2) DISTRIBUZIONE.

1.2 E' data dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali per la distribuzione all'interno degli edifici, o di parti di essi, e per l'accesso dall'esterno all'interno dell'edificio.

15.2 L'insieme degli elementi costituiscono lo schema distributivo:

- 2.1 assiale: quando l'accesso alle parti dell'edificio aventi struttura perimetrale completa avviene attraverso ballatoi e loggiati esterni o corridoi interni.
- 2.2. nodale: quando l'accesso alle parti dell'edificio aventi struttura perimetrale completa avviene direttamente dal vano scala tramite pianerottoli.
La distribuzione nodale vincola la posizione degli accessi.

15.3 Gli elementi distributivi distintivi dei diversi tipi edilizi negli edifici di epoca precedente al 1900 e non destinati ad interventi di ristrutturazione totale non possono essere soppressi.

3) STRUTTURA PORTANTE.

15.4 E' data dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali che costituiscono il sistema statico dell'edificio. Essi si distinguono in:

- 3.1. elementi strutturali portanti: sono gli elementi verticali (muri, pilastri, colonne), su cui poggiano gli elementi strutturali portati.

Negli elementi strutturali portanti di edifici di epoca precedente al 1900, se non destinati ad interventi di ristrutturazione totale, possono essere aperti unicamente varchi per l'adeguamento funzionale e distributivo interno, di limitata entità e comunque tali da non presupporre la eliminazione degli elementi strutturali stessi. Nello stesso modo gli elementi strutturali di comunione a più edifici non possono essere alterati ai fini dell'aggregazione tipologica.

- 3.2. elementi strutturali portati: sono gli elementi che costituiscono i piani di calpestio, le scale, le coperture.

4) TIPI EDILIZI DI BASE.

15.5 I tipi edilizi di base sono distinti nei seguenti sottotipi:

4.1. TIPO EDILIZIO A SCHIERA.

- 5.1 La casa a schiera è un edificio unifamiliare aggregato in serie con altre case dello stesso tipo.

Gli elementi caratterizzanti sono:

- a) fronti interamente o prevalentemente riferiti a singole unità immobiliari;
- b) la comunanza dei muri laterali con le attigue case a schiera;
- c) la presenza dell'area di "pertinenza" ove esista, dal lato opposto al fronte;
- d) il doppio affaccio contrapposto, nel caso di manica doppia;
- e) l'appartenenza del fronte al margine di un percorso.

Negli edifici esistenti di epoca precedente al 1900 se non sottoposti a ristrutturazione totale, sono inoltre elementi caratterizzanti, ai fini del precedente Tit. 4.1 art.25 e Tit. 3.3 art.19 par. A) c. 18:

- f) strutture portanti perpendicolari all'asse stradale o perimetrali all'edificio;
- g) strutture portate a volta al 1° p.f.t., solai in legno ai piani successivi o solai in legno a tutti i piani;
- h) doppi accessi dai fronti contrapposti nel caso di manica doppia;
- i) distribuzione verticale nodale interna o esterna, a struttura permanente o in legno, al servizio esclusivo di singole unità immobiliari.

4.2. TIPO EDILIZIO A CORTINA O IN LINEA.

- 5.2 E' l'evoluzione tipologica della casa a schiera, come adattamento ad organismo plurifamiliare negli edifici esistenti di epoca precedente al 1900, se non sottoposti ad

interventi di ristrutturazione totale, sono elementi caratterizzanti ai fini del Tit. 4.1 art.25 e Tit. 3.3 art.19 par. A) c. 18 delle N.d.A. del P.R.G. oltre agli elementi di cui alle lettere b), d), e), f), h), del precedente punto 4.1.:

- a) un maggiore sviluppo del fronte rispetto alla profondità;
- b) strutture portanti prevalentemente parallele al fronte strada o al fronte principale ad eccezione del vano scala, per dar vita ad un tipo strutturale a doppia manica;
- c) area di pertinenza generalmente in comune con altri edifici;
- d) distribuzione verticale nodale interna a struttura permanente, al servizio di più unità immobiliari.

4.3. TIPO EDILIZIO A CORTE.

E' il tipo edilizio caratterizzato dalla presenza della corte con funzione distributiva ed aeroilluminante.

La plurifamiliarizzazione del tipo elementare forma la casa a ringhiera o a ballatoio. Negli edifici esistenti di epoca precedente al 1900, se non sottoposti ad interventi di ristrutturazione totale, gli elementi caratterizzanti ai fini del Tit. 4.1 art.25 e Tit. 3.3 art.19 par. A) c. 18 delle N.d.A. del P.R.G. sono:

- a) lo sviluppo di maniche interne alla corte perpendicolari all'asse stradale, servite dallo stesso nodo distributivo verticale del corpo principale;
- b) il prevalere dello schema distributivo orizzontale (ballatoi, loggiati, corridoi) su quello verticale (corpi scala);
- c) l'affaccio semplice verso la corte delle maniche interne generalmente a manica semplice, distribuite a pettine;
- d) strutture portanti perpendicolari alla corte o perimetrali all'edificio per le maniche interne, e per gli edifici a manica semplice, o come per b) al precedente punto 4.2. per gli edifici a manica doppia;
- e) distribuzione assiale in presenza di manica semplice con più unità abitative e mista nodale-assiale negli altri casi.

4.4. CASCINA CORTE.

E' la permanenza di tipo edilizio a corte unifamiliare, di tipo rurale. Giunge ad organizzare tessuti edilizi omogenei, tanto da determinare parti del tessuto edificato dell'aggregato.

Negli edifici esistenti in epoca precedente al 1900, se non sottoposti ad interventi di ristrutturazione totale, gli elementi caratterizzati ai fini del Tit. 4.1 art.25 e Tit. 3.3 art.19 par. A) c. 18 delle N.d.A. del P.R.G., oltre agli elementi di cui alle lettere b), f), g), del precedente punto 4.1. sono:

- a) il rigoroso orientamento nord-sud, quando non impedito da particolari condizioni orografiche;
- b) l'area di pertinenza frontale, a sud del corpo di fabbrica principale, spesso non recinta, che ne condiziona le dimensioni del fronte;
- c) la presenza, nel corpo di fabbrica, di pertinenze rurali (stalla e fienile) contigue all'abitazione. Negli interventi di sistemazione edilizia, nei limiti indicati dalle N.d.A. del P.R.G. non è richiesta la conservazione della destinazione rurale delle pertinenze;
- d) la manica semplice o, solo occasionalmente semidoppia (per la costruzione di vani accessori);
- e) distribuzione assiale o nodale, interna o esterna, a struttura permanente, o in legno, al servizio esclusivo di singole unità immobiliari.

4.5. CASA ISOLATA.

Si intende per "casa isolata" l'edificio separato da ogni lato da altri edifici, non direttamente prospiciente su spazi pubblici, ed avente una propria area asservita libera da costruzioni, maggiore della superficie coperta dell'edificio.

4.6. EDIFICIO PLURIFAMILIARE.

Si intende per plurifamiliare l'edificio comprendente più di due unità immobiliari aventi un unico accesso dall'esterno, e distribuzione nodale o assiale.

4.7. EDIFICIO MONO-BIFAMILIARE.

Si ritiene mono-bifamiliare l'edificio comprendente non più di due unità immobiliari indipendentemente dal tipo di accesso e di distribuzione.

16. UNITÀ IMMOBILIARE:

Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quanto stabilito agli artt.40 e seguenti del D.P.R. 1142/1949 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a se stante.

17. VANO:

Per vano si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto.

18. VANO ACCESSORIO:

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

19. VISUALE LIBERA:

Per visuale libera si intende il volume d'aria compreso in una piramide (o cono) tronca retta avente per base minore la superficie finestrata, e i cui spigoli formano angoli di 105 gradi con i lati della base minore, e la cui altezza è data dalla distanza fissata dal P.R.G. (m. 10,00).

Ai fini del calcolo della visuale libera non sono considerati ostacoli:

- a) falde di copertura di edifici esistenti;
- b) fabbricati accessori aperti su lati interessati dalla visuale libera, semprechè distanti non meno di mt.6 dalla superficie finestrata e in proprietà allo stesso avente titolo ad edificare;
- c) elementi vegetali, nonché di arredo delle aree libere o connessi ad urbanizzazioni di rete o di punto e non costituenti volume.

La visuale libera, nei limiti indicati dal P.R.G. è richiesta unicamente per finestre aventi specie di veduta o prospetto a norma del Codice Civile e la sua esistenza deve essere dimostrata per almeno una delle finestre dello stesso locale.

20. VOLUME TECNICO:

Il volume tecnico è lo spazio fisico occupato da macchinari ed impianti strettamente funzionali agli impianti tecnologici di costruzioni per usi produttivi o civili, o, se delimitato da superfici comunque realizzate, strettamente necessario a contenerli ed alla loro manutenzione.

5.3 – Art.39 - Classificazione delle attività produttive

Ai fini del calcolo della capacità insediativa di cui all'art.10 comma 2.1 e dell'individuazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree produttive di cui all'art.22 delle N.d.A si fa riferimento alla classificazione dei rami di attività - Codici ATECO, elaborata sulla base ISTAT.

TITOLO VI – NORME SPECIFICHE

Art.40 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1. ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

1. Si richiamano integralmente i criteri commerciali adottati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.8 del D.Lgs 114/98.
2. Sulla tav.C/v3 – Individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali (scala 1/5000) è riportata la perimetrazione dei seguenti addensamenti / localizzazioni:
 - “addensamento Storico rilevante: A1;
 - “addensamento commerciale urbano minore o debole”: A4 - via Torino e relative diramazioni;
 - “localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate”:
 - ⇒ L2/1: Via Circonvallazione limitrofa Via Piave e Via San Francesco d'Assisi;
 - ⇒ L2/2: Via Circonvallazione limitrofa Corso Torino;
3. Per le categorie commerciali ammesse negli addensamenti e nelle localizzazioni si fa espresso riferimento alla tabella delle compatibilità tipologico-territoriali dello sviluppo urbano contenuta nei medesimi criteri soprarichiamati.
4. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di media e grande struttura, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

2. COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

5. Le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate, sono contenute nella tabella di compatibilità approvata con i criteri commerciali.

3. ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

6. La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:
 - a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
 - b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.
7. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A.

4. STRUTTURE DI VENDITA

8. Nel territorio Comunale di Caluso nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo sono consentiti:

- 1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
- 2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

5. NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE E DI SETTORE MERCEOLOGICO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

9. Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni.

6. MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

10. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.
11. L'addensamento A1 del Comune di Caluso nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art.24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle Nta del PRGC in relazione a ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale.

7. STANDARD E FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA

12. Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.
13. Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.
14. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

tipologie delle strutture distributive	superficie di vendita (S)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2 (*)	da 400 a 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SAM3	da 901 a 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M-SAM4	oltre 1800	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
G-SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 2500)$ (**)
G-SM2	oltre 4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2 M-SE3 M-SE4	da 401 a 2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	da 1501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	da 151 a 1500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	fino a 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	fino a 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	oltre 18000	

(*) Gli esercizi di vendita con superficie inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggi pubblico in ragione del 50% della SUL

(**) le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N = fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. $N' = 0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro.

15. Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati, liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività, individuati dalle NTA del PRGC.
16. L'Amministrazione Comunale, può disporre la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, compresi i parcheggi, relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, ubicati nelle zone di insediamento commerciale individuati come A.1 (addensamento storico rilevante), A4 (addensamento urbano minore) e L.1 (localizzazione urbana), quest'ultima anche se oggetto di autoriconoscimento).
17. Gli importi provenienti da tali monetizzazioni devono essere accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti alle zone di insediamento commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.

8. VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

18. Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

9. VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

19. Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 10 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i. Come previsto dallo stesso articolo 27 comma 1, l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26, devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

10. PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO

20. Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche L.2, successivamente al parere della città metropolitana, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414 e s.m.i.
21. Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.
22. L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

11. CONTESTUALITÀ TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E CONCESSIONI EDILIZIE

23. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.

12. NORMA FINALE

24. I casi non espressamente previsti dalle presenti disposizioni sono ricondotte in sede di valutazione al D.lgs. 114/98 e/o alla LR 28/99 e alla DCR n. 563-13414 e s.m.i..

Art.41 – NORME IN MATERIA AMBIENTALE

a. MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE, DI TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA, DEL VERDE E DEGLI SPAZI NATURALI

In relazione agli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia.”(DGR 30 – 13616 / 2010) in sede di progettazione delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione edilizia:

- si dovrà tener conto delle relazioni con l’assetto edilizio consolidato e con i fattori ambientali influenti nel riconoscimento delle tipologie e dei caratteri insediativi ed edilizi pertinenti;
- si dovrà tener conto delle relazioni dell’insediamento con gli spazi liberi e le reti di valore ambientale e fruitivo nel contesto per valorizzare l’insediamento rispetto al paesaggio aperto.
- si dovranno indirizzare interventi finalizzati ad incrementare le dotazioni di servizi residenziali e a riqualificare situazioni critiche esistenti.

Sono inoltre fissate le seguenti prescrizioni:

b. FORME DI TUTELA E DI MITIGAZIONE AMBIENTALE.

1. L’insediamento non deve essere in contrasto con l’andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni;
2. Si prescrive l’utilizzo delle migliori tecniche di costruzione ecocompatibili (progettuali ed esecutive) dal punto di vista della qualità architettonica in relazione alle prestazioni energetiche degli edifici, con l’ottimizzazione dell’isolamento termico dell’involucro edilizio, contenendo, sempre con riferimento alla tipologia di intervento prevista (es. distinzione tra nuove edificazioni e interventi di ristrutturazione) e ai disposti delle norme di settore sul contenimento dei consumi energetici, il fabbisogno energetico per climatizzazione invernale ed estiva.
3. In particolare è prescritto l’utilizzo di sistemi di trattamento, convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche nell’ottica di minimizzare l’apporto idrico verso l’esistente rete fognaria pubblica di raccolta delle acque, in condizioni tali non provocare alterazioni e inquinamento delle stesse.
4. In specifico è prescritto lo smaltimento di acque bianche meteoriche provenienti dai tetti e dai piazzali pavimentati con materiali totalmente o parzialmente impermeabili con modalità diverse dalla fognatura pubblica nel caso in cui tali superfici abbiano consistenza superiore a 1/3 della superficie fondiaria del lotto di competenza.
5. Per le nuove edificazioni è inoltre previsto:
 1. che per almeno il 30% della superficie fondiaria dell’intera area oggetto d’intervento, l’area di pertinenza venga sistemata a verde permeabile naturale.
 2. un sistema di approvvigionamento di acque non potabili per l’irrigazione delle aree verdi e per tutti gli usi non domestici.
6. Eventuali deroghe alla percentuale di cui al comma precedente è ammessa nei casi di interventi a destinazione non residenziale per i quali il progetto dimostri la impossibilità a rispettare i succitati parametri e le soluzioni adottate per minimizzare l’impatto ambientale dell’intervento.
7. nel caso di nuovi edifici con ampie superfici vetrate, evitare materiali riflettenti o totalmente trasparenti in modo da risultare visibili all’avifauna.
8. Nelle zone con bassi valori di soggiacenza della falda, per i nuovi insediamenti è prescritto l’utilizzo di accorgimenti e precauzioni sia per evitare in fase di cantiere l’inquinamento delle matrici idriche, sia per minimizzare il rischio di allagamenti ad intervento realizzato.
9. Nelle aree di nuova edificazione le tipologie degli edifici debbono essere possibilmente unitarie e collegate a mezzo di percorsi ed infrastrutture di spazi aperti, accessi, centrali termiche, locali custodia, ecc.. d’uso comune, in modo da conseguire i minori costi possibili d’impianto infrastrutturale e riservare le aree libere ad attrezzature per il verde, il gioco ed il tempo libero.

9bis Per le operazioni di demolizione dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuare le modalità più corrette di gestione (conferimento ad impianti di trattamento, recupero e solo in ultima analisi smaltimento in discarica).

Inoltre, per gli edifici a destinazione industriale:

- deve essere verificata la presenza nell'edificio di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto e ne deve essere garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.
- occorre effettuare la valutazione dello stato ambientale attraverso la verifica analitica di suolo, sottosuolo ed acque sotterranee al fine di accertare una possibile compromissione, valutando il grado di contaminazione ambientale del sito e la rispondenza della concentrazione dei parametri determinati con le esigenze delle previste destinazioni. Il risultato di queste indagini dovrà essere successivamente trasmesso all'Ente di Controllo e alle Amministrazioni competenti.
- per gli edifici totalmente abbandonati o parzialmente dismessi occorre effettuare le indagini ambientali, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 6 (Aree con impianti dismessi) della legge L. R. 42/2000.

10. Per gli interventi di dimensioni significative che possano comportare una diminuzione della naturalità dei luoghi il Comune potrà prescrivere l'attuazione di interventi compensativi di miglioramento ambientale di ambiti degradati anche in aree diverse da quelle oggetto di intervento quali, ad esempio: sistemazioni spondali dei rii, ripristini di tratti di piste ciclabili esistenti, interventi di rinaturalizzazione di zone marginali delle zone boscate di versante;
11. In generale, per le aree destinate a parcheggio, è prescritto l'obbligo di mantenere una quota di almeno il 30% (sul totale delle aree a parcheggio) di superfici permeabili con l'utilizzo di pavimentazione drenante, con eventuali inerbimenti.
12. Per la realizzazione delle aree verdi di prevista realizzazione occorre prevedere forme di piantumazione e ripristino della naturalità con specie autoctone presenti nelle limitrofe zone rurali al di fuori dell'abitato, localizzate razionalmente nell'ambito di intervento in riferimento a studi di inserimento paesaggistico ambientale da realizzarsi nelle fasi progettuali.
13. Per le opere a verde, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive, nella progettazione e nella realizzazione degli interventi si prescrive il rispetto di quanto previsto dalla D.G.R. n. 33 – 5174 del 12 giugno 2017, in riferimento:
 - agli elenchi di specie comprese negli elenchi di specie vegetali esotiche invasive del Piemonte (black list) che determinano o che possono determinare particolari criticità sul territorio e per le quali è necessaria l'applicazione di misure di prevenzione, gestione, lotta e contenimento;
 - alle linee guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale”.
14. Occorre prevedere una distribuzione razionale delle aree a verde nell'ambito di interventi edificatori soggetti a S.U.E. in modo da evitarne la frammentazione e localizzare i nuovi spazi a verde, se possibile, in continuità rispetto a quelli di insediamenti limitrofi.
15. E' necessario salvaguardare gli elementi storicamente connotanti il paesaggio quali filari dei viali d'ingresso ai poderi, siepi di chiusura, orti, la rete stradale rurale ecc., riproponendo, se possibile, gli stessi elementi all'interno di un progetto complessivo di rivalorizzazione (distinguendo le specie arboree ornamentali e di rapido accrescimento spesso impropriamente utilizzate, dalle piante che invece rappresentano un effettivo segno storico nel paesaggio agricolo)”.
16. Eventuali alberature, filari, macchie di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica dovranno essere mantenuti, divenendo parte integrante del progetto d'intervento;
17. E' necessario salvaguardare la presenza di elementi minori di vegetazione che dal punto di vista ambientale contribuiscono a mantenere la stabilità agroecosistemica, ad esempio: alberi isolati, piccoli gruppi di alberi, alberature e filari, siepi, fasce boscate, macchie, boscaglie ed arbusteti”.
18. Per gli interventi di viabilità è opportuno l'impianto di esemplari vegetali di pronto effetto con l'inserimento di fasce verdi uniformi soprattutto nelle zone pianeggianti.

c. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE A DESTINAZIONE TERZIARIO – PRODUTTIVA

1. Per gli interventi a prevalente destinazione terziario-produttiva si prescrive la redazione, in fase progettuale, di studi di inserimento urbanistico ambientale, supportati da tecniche di rendering tridimensionale e di fotoinserimento per descrivere al meglio preventivamente come le nuove edificazioni si inseriranno nei contesti interessati e adotteranno criteri di sostenibilità ambientale.
2. si dovranno predisporre adeguati analisi di clima acustico in assenza dell'opera e previsioni di impatto acustico conseguente l'opera, nel rispetto dei disposti di cui alla normativa di settore.
3. Le acque meteoriche defluenti da zone rese impermeabilizzate, rispetto alle aree adiacenti siano esse già urbanizzate o agricole, con l'obiettivo di evitare rischi di inquinamento.
4. Per le aree che sono confinanti con zone agricole verso il limite dell'abitato, si devono attuare interventi di mascheramento con opere a verde a formare una cortina con inserimento sia di piante a medio-alto fusto, sia specie arbustive riconducibili a specie autoctone con caratteri vegetazionali tipici della zona di intervento, escludendo utilizzo di specie esotiche e riducendo di conseguenza la possibilità di diffusione di specie infestanti e ruderali.
5. evitare di raggruppare le zone a parcheggio in piazzali di grandi dimensioni, privilegiando la localizzazione dei parcheggi lungo i percorsi viari;
6. Utilizzare inoltre il verde alberato come filtro tra la viabilità pubblica e l'edificato in progetto e tra quest'ultimo e gli eventuali ambiti agricoli limitrofi. Rispetto ad ambiti agricoli limitrofi si devono attuare interventi di mascheramento con opere a verde a formare una cortina con inserimento sia di piante a medio-alto fusto, sia specie arbustive riconducibili a specie autoctone con caratteri vegetazionali tipici della zona di intervento, escludendo utilizzo di specie esotiche e riducendo di conseguenza la possibilità di diffusione di specie infestanti e ruderali.
7. predisporre la schermatura delle zone a parcheggio attraverso alberature (con riferimento agli accorgimenti nella scelta delle specie vegetali di cui al precedente punto).
8. garantire lo smaltimento naturale dei deflussi piovani, sia derivanti dalle coperture sia dai piazzali e spazi pertinenziali in genere, limitando il sovraccarico delle reti fognarie, prevedendo soluzioni impiantistiche duali per garantire la separazione delle acque di prima pioggia da quelle di seconda pioggia, utilizzando ove possibile asfalti drenanti, pavimentazioni permeabili e/o canali vegetati di infiltrazione (quest'ultime ad. es. in corrispondenza ad aree a parcheggio).
9. **Gli impianti di illuminazione esterna dovranno rispettare quanto disposto dalla L.R. 31/2000, così come modificata dalla L.R. 3/2018.**

d. PRESCRIZIONI PER LE NUOVE VIABILITÀ

1. Nella progettazione dei nuovi tratti di viabilità, se parzialmente interferenti con zone a elevata naturalità e/o ai margini dell'abitato, occorre prevedere la realizzazione di varchi di passaggio per i piccoli animali e/o canalizzazioni opportune per non introdurre discontinuità eventuali della rete irrigua minore.
2. Si deve porre attenzione allo studio e alla distribuzione delle essenze da impiegare negli interventi di rinaturalizzazione connessi alle nuove viabilità, ricostruendo l'andamento naturale dei terreni a tratti per mitigare la rigidità geometrica dell'infrastruttura, utilizzando specie vegetali di pronto effetto al fine di realizzare al più presto elementi di caratterizzazione visuale del percorso, affiancato da opere di rinverdimento che interessino l'intero tracciato stradale.
3. L'allacciamento alla viabilità di un nuovo insediamento deve essere organizzato come unico elemento strutturale e non ricorrendo ad innesti singoli su viabilità esistenti.
4. La nuova viabilità degli ambiti soggetti a S.U.E. deve esser dotata di percorsi ciclabili

e. MISURE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE.

1. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, approva il progetto delle misure compensative alla realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio nei casi in cui le presenti Norme ne prescrivono l'attivazione e le medesime non siano già espressamente individuate.

2. Nei casi di cui sopra il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla realizzazione delle opere o alla monetizzazione delle medesime secondo i parametri fissati nella deliberazione consiliare.
3. Le opere compensative possono interessare:
 - aree boscate o pascolive di proprietà pubblica necessitanti di gestione o miglioramento forestale;
 - aree verdi di proprietà pubblica dove si renda necessario il potenziamento delle piantumazioni e/o il contenimento delle specie vegetali alloctone invasive;
 - siti ed edifici di proprietà pubblica da bonificare (ad esempio per la presenza di amianto);
 - ambiti compresi nella “Rete di connessione paesaggistica” costituita dall’integrazione degli elementi delle reti ecologica, storico-culturale e fruitiva (art. 42 delle NdA del PPR);
 - aree presso il confine settentrionale del territorio comunale, interessate "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante il lago di Candia sita in territorio dei comuni di Candia, Caluso, Vische e Mazzè", di cui al Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte;
 - eventuali aree richiamate dagli indirizzi e dagli orientamenti strategici formulati dal PPR per l'ambito di paesaggio 29 "Chivassese", che include Caluso, con specifico riferimento a quelle dove siano richieste misure di compensazione paesaggistica e interventi di riqualificazione (si veda la scheda dell'ambito di paesaggio citato);
 - aree caratterizzate da elementi critici e da detrazioni visive normate dall'art. 41 delle NdA del Piano paesaggistico regionale;
 - rete dei percorsi collinari lungo i vigneti, che collegano i comuni di Caluso, Mazzé e Barone e che necessitano di azioni di sistemazione e valorizzazione.

Art.42 - REGOLE DI INSEDIAMENTO PER LE ATTIVITÀ SEVESO E SOTTOSOGLIA SEVESO

1. Con riferimento a quanto disposto dal D.Lgs 105/2015 sono da intendersi:
 - a) Stabilimenti Seveso di soglia inferiore quelli definiti all'art. 3 comma 1 lettera b);
 - b) Stabilimenti Seveso di soglia superiore quelli definiti all'art. 3 comma 1 lettera c);
 - c) Stabilimenti sottosoglia Seveso le aziende che prevedono la detenzione o l’impiego in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore delle sostanze pericolose definite dall'allegato 1 parti 1 e 2 del D.Lgs 105/2015 con riferimento alle sole aziende che detengono le seguenti sostanze:
 - “sostanze pericolose” classificate nella sezione “Pericoli per la salute” della Parte 1 che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: H330, H331, nonché quelle classificate nella sezione “Altri pericoli” di cui alla Parte 1 dell'Allegato 1 al d.lgs. 105/2015 che presentino l’informazione supplementare sul pericolo EUH0029
 - “sostanze pericolose” classificate nella sezione “Pericoli fisici” della Parte 1 nelle categorie P3b o P5c
 - “prodotti petroliferi e combustibili alternativi” come definiti dalla Parte 2 “sostanze pericolose” classificate nella sezione “Pericoli per l'ambiente” della Parte 1
2. Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'art.13.1 delle Norme di Attuazione della Variante Seveso al PTC, come di seguito elencate:
 1. aree naturali protette (nazionali, regionali, provinciali) istituite o in previsione;
 2. siti Natura 2000 ex Direttiva 92/43/CEE “Habitat”;
 3. aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i. art. 142, lettere b, (fascia di 300 m intorno ai laghi, da non intendersi limitata ai soli laghi naturali significativi o di rilevante interesse ambientale citati nelle Linee guida), d (montagne sopra i 1600 m) ed m (zone di interesse archeologico);
 4. fasce A e B, zone RME, aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata (Fa, Ee, Ca) ed elevata (Fq, Eb, Cp, Va) da PAI, o individuate dagli strumenti urbanistici locali qualora maggiormente cautelativi;

5. frane (progetto IFFI), movimenti gravitativi e fasce di rispetto fluviali ad alta probabilità di inondazione, indicate dagli studi della Provincia anche in relazione ai loro futuri aggiornamenti;

6. abitati da trasferire e consolidare classificati ai sensi della legge 9 luglio 1908 n. 445 e s.m.i.

non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.lgs. 105/2015 né le aziende definite Sottosoglia Seveso.

3. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui sopra. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui sopra esclusivamente a seguito di modifiche normative.
4. Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'art. 13.2 delle Norme di Attuazione della Variante Seveso al PTC, come di seguito elencate:
 - aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let.g (aree boscate);
 - aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle Nda del PTC;
 - sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
 - acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
 - zone di ricarica delle falde;
 - territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;

si applicano i seguenti divieti localizzativi:

- Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico nelle aree caratterizzate dalla presenza di aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs 42/2004 e s.m.i. art 142 lett. g) e aree soggette a vincolo idrogeologico;
 - Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale nelle aree caratterizzate dalla presenza di acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, zone di ricarica delle falde o in territori con soggiacenza inferiore a 3m dal piano campagna.
5. Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.lgs. 105/2015 o di soli stabilimenti Sottosoglia Seveso che detengono prodotti petroliferi (come definiti nella parte 1 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015) e sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della parte 2 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015, si applicano le procedure di cui agli artt. 15 e 19 della variante Seveso al PTC;
 6. Nelle aree del territorio comunale a ridotta vulnerabilità ambientale si applicano le disposizioni di cui all'art.15.3 della variante Seveso al PTC;
 7. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al D.lgs. 105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.
 8. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettera a) Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro dello stabilimento siano presenti o previsti dal Piano Regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.
 9. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettere b) e c) Variante "Seveso" al PTC, qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro dello stabilimento siano presenti o previsti dal Piano Regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.
 10. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui ai commi precedenti esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.).

11. L'insediamento, la modifica o la trasformazione di aziende Sottosoglia Seveso di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 19 Variante "Seveso" al PTC:

- Non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale
- Nelle seguenti zone a rilevante vulnerabilità ambientale: acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, zone di ricarica delle falde e territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c., l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti la compatibilità dell'opera
- Sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore vigenti

Art.43 – PRESCRIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.

1. Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (D.P.C.M. 08.07.2003, legge 22.02.2001 n.36, D.M. 29.05.2008) e regionali (L.R. 03.08.2004 n.19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.
2. Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (D.M. 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore."
3. Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici si fa riferimento alle norme in materia, che, allo stato attuale, fanno capo alla legge 36/2001, al d.lgs 259/2003, alla L.R. 19/2004 e sue delibere attuative, nonché a tutte le successive modifiche e integrazioni delle stesse.

Art.44 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE

1) AREA R.37.1.S - D.U.8 - COMPARTO S.U.E. N° 32

1. Nell'area indicata è obiettivo del P.R.G. la rilocalizzazione dell'attività produttiva insediata ai fini della ricostituzione dell'ambiente urbano con destinazione residenziale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica, nei limiti indicati nei quadri sinottici, è disciplinato da strumento urbanistico esecutivo. Ove avvenga la rilocalizzazione dell'attività in altre aree a destinazione produttiva individuate nel territorio comunale, in esecuzione di convenzione ex art.53 della L.R. 56/1977, il valore massimo dell'indice di densità edilizia territoriale è stabilito in mc/mq 1,50.
2. In ogni caso nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere reperite aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore a mq 15 per abitante insediato.
3. Fino alla esecuzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dal P.R.G. è ammesso il mantenimento delle attività produttive esistenti e gli impianti possono essere soggetti ad intervento di manutenzione, di ristrutturazione, nonché di ampliamento nel limite massimo di R.C. = 30% ed U.F. = 0,40. E' esclusa ogni altra destinazione.
4. L'esecuzione di tali interventi comporta la cessione di aree in fregio al viale Europa per quanto all'esterno della recinzione esistente e la relativa sistemazione con banchine pedonali-ciclabili. Agli interventi, diretti al mantenimento delle attività insediate all'entrata in vigore del P.R.G., hanno titolo unicamente i titolari delle predette attività.

2) AREA R44.3 - COMPARTO S.U.E. N° 42

1. In sede di formazione del prescritto strumento urbanistico esecutivo dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature.
2. Il Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla "zona residenziale di completamento" R44.3, interclusa fra il tessuto edificato esistente e la ferrovia, è condizionato alla preventiva predisposizione di uno studio

di inserimento ambientale e paesaggistico che analizzi il contesto urbano in cui l'area si colloca e indichi le misure da adottare per minimizzare l'impatto dell'intervento edificatorio nonché le tipologie previste che risultino coerenti con il contesto urbano.

3. Lo studio succitato dovrà allegare la simulazione degli interventi previsti con utilizzo di tecniche di rendering e di fotoinserimento per simulare come le eventuali nuove edificazioni si inseriscono nei contesti interessati, tenendo conto delle relazioni con l'assetto edilizio consolidato e con i fattori ambientali influenti nel riconoscimento delle tipologie e dei caratteri insediativi ed edilizi pertinenti.
4. Gli edifici dovranno essere progettati unitariamente e il fronte costruito verso la linea ferroviaria dovrà tendere al rafforzamento della identità urbana e alla riqualificazione del contesto.
5. In specifico:
 - gli edifici dovranno rispettare il limite di edificazione cartograficamente indicato;
 - dovrà essere prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico nella porzione nord dell'area in adiacenza alla via Martiri d'Italia e di un collegamento viario fra le viabilità esistenti in parallelo alla linea ferroviaria. Tali infrastrutture dovranno essere piantumate e realizzate in coerenza con le disposizioni ambientali di carattere generale riportate nelle Norme di Attuazione del PRGC.
 - a collegamento delle viabilità esistenti sui lati nord e sud dell'area deve essere prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale.
6. Lo studio dovrà essere esaminato favorevolmente dalla Commissione Locale per il Paesaggio e costituirà il riferimento per la progettazione del Piano Esecutivo e delle condizioni fissate nella relativa convenzione urbanistica.
7. Si rimanda all'applicazione prescrittiva delle forme di mitigazione e di compensazione ambientale previste dall'art.41.

3) AREA RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA "r25.3" – VIA S.PIETRO

1. Il progetto degli interventi relativi alla "zona residenziale a capacità insediativa esaurita" r25.3, ricadente in adiacenza al tessuto storico consolidato dovrà prevedere la preventiva predisposizione di uno studio di inserimento ambientale e paesaggistico che analizzi il contesto urbano in cui l'area si colloca e indichi le tipologie previste che risultino coerenti con il contesto medesimo.
2. Lo studio succitato dovrà allegare la simulazione degli interventi previsti con utilizzo di tecniche di rendering e di fotoinserimento per simulare come le eventuali nuove edificazioni si inseriscono nei contesti interessati, tenendo conto delle relazioni con l'assetto edilizio consolidato e con i fattori ambientali influenti nel riconoscimento delle tipologie e dei caratteri insediativi ed edilizi pertinenti.
3. Il medesimo studio dovrà dimostrare inoltre la non interferenza rispetto all'adiacente tessuto edificato nonché agli scenari e ai fondali di valenza paesaggistico-percettiva, quale il fulcro naturale rappresentato dalla parte emergente dell'Anfiteatro morenico di Ivrea.
4. Lo studio dovrà essere esaminato favorevolmente dalla Commissione Locale per il Paesaggio di cui all'art.148 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio e costituirà il riferimento per la progettazione dell'intervento.
5. Qualora non sussistano condizioni sufficienti di adeguato inserimento ambientale e di soddisfacente risultato architettonico è facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere la redazione di un Piano di Recupero.
6. Il progetto degli edifici dovrà rispettare i caratteri tipologico-formali di tipo tradizionale ed essere coerenti con quelli appartenenti all'adiacente tessuto storico consolidato sia per quanto riguarda l'altezza, l'orientamento, la localizzazione e la conformazione in pianta, l'impiego dei materiali.
7. In specifico si prescrive inoltre:
 - la progettazione unitaria;
 - la inammissibilità della tipologia costruttiva di tipo "isolato";

8. Il progetto dovrà inoltre prevedere le seguenti opere di mitigazione degli impatti sul contesto urbano:
 - l'individuazione di adeguate soluzioni per migliorare l'accesso verso la via S.Pietro;
 - la realizzazione di spazi a parcheggio da assoggettare all'uso pubblico in misura pari a 1/10 della prevista volumetria.
9. Il rilascio del titolo abilitativo a costruire è condizionato alla stipula di convenzione urbanistica con il Comune che riporti l'impegno della proprietà a realizzare gli interventi succitati e ad assoggettare all'uso pubblico le relative aree contestualmente ai previsti interventi edificatori.
10. Si rimanda in generale all'applicazione prescrittiva delle forme di mitigazione ambientale di cui al precedente art.41.

4) AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "r27.8d" – VIA MONTASSO

1. Il progetto degli interventi relativi alla "zona residenziale di completamento" r27.8d dovrà prevedere la preventiva predisposizione di uno studio di inserimento ambientale e paesaggistico che analizzi il contesto in cui l'area si colloca e indichi la localizzazione dell'edificio nonché la sua tipologia al fine di garantirne la sua coerenza con il contesto in cui si colloca.
2. Lo studio succitato:
 - dovrà allegare la simulazione degli interventi previsti con utilizzo di tecniche di rendering e di foto-inserimento per simulare come il nuovo edificio si inserisce nel contesto e per assicurare il corretto inserimento dei medesimi nel contesto paesaggistico locale valutando la possibilità di insediare l'edificio medesimo ai margini verso valle del lotto oggetto di intervento;
 - dovrà dimostrare l'applicazione delle forme di mitigazione ambientale di cui al precedente art.41.
 - in particolare:
 - a) dovrà dimostrare che l'edificazione non impatti in alcun modo sulla visibilità di scenari e fondali di valenza paesaggistico-percettiva (fulcro naturale rappresentato dalla parte emergente dell'Anfiteatro morenico di Ivrea).
 - b) dovrà salvaguardare, compatibilmente con le indicazioni progettuali, la vegetazione esistente in sito e, dove si renda necessario l'abbattimento di esemplari arborei, dovrà essere verificato se tali esemplari rientrano nella definizione di bosco precisata dalla normativa vigente in materia; In tal caso, ferma restando l'autorizzazione paesaggistica, dovranno essere messe in atto le opere compensative disposte dalla normativa vigente in materia forestale e in materia di paesaggio.
 - c) Dovrà prevedere il potenziamento della vegetazione esistente per esercitare una funzione schermante idonea a limitare l'effetto di intrusione visiva del nuovo volume edificato. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.
 - d) Dovrà porre specifica attenzione alla progettazione architettonica e ai caratteri tipologico-compositivi del nuovo fabbricato. Pur attraverso interpretazioni che rimarchino la contemporaneità dell'intervento, dovranno essere privilegiate scelte sobrie e coerenti con la tradizione costruttiva locale, ben rappresentata nel centro storico del capoluogo.
3. Lo studio dovrà essere esaminato favorevolmente dalla Commissione Locale per il Paesaggio di cui all'art.148 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio e costituirà il riferimento per la progettazione dell'intervento.

5) AREA r27.8C "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO" - VIA MATTIROLO

1. in fase di progettazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - allegato il fotoinserimento dell'edificio in progetto nelle diverse angolazioni, al fine di verificare eventuali interferenze con le visuali, evitando la formazione di barriere ed effetti di discontinuità che possano alterare la morfologia del contesto.

- verifica dell'invarianza idraulica;
 - piantumazione dell'area con contestuale realizzazione di schermature arbustive.
2. Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune che preveda la realizzazione delle opere di compensazione ambientale di valore naturalistico individuate dall'Amministrazione Comunale (nuovo impianto di superficie preferibilmente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico, consistente in interventi di rinaturalizzazione, ripristino del verde, riqualificazione e valorizzazione delle rive spondali, eventuale ricostruzione di elementi seminaturali del paesaggio) o la monetizzazione delle medesime secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.
 3. Per le nuove edificazioni dovranno essere previsti:
 1. realizzazione di involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
 2. ricorso alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.Lgs. n. 199/2021;
 3. utilizzo di sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale.

6) AREA r1.6.1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - RODALLO

1. In sede di progettazione dovranno essere rispettate le misure di mitigazione ambientale prescritte dall'art.41 delle presenti Norme richiamando in particolare l'obbligo di verificare l'invarianza idraulica e di piantumazione perimetrale dell'area mediante la realizzazione di schermature arbustive.
2. Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune che preveda la realizzazione delle opere di compensazione ambientale di valore naturalistico individuate dall'Amministrazione Comunale (nuovo impianto di superficie preferibilmente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico, consistente in interventi di rinaturalizzazione, ripristino del verde, riqualificazione e valorizzazione delle rive spondali, eventuale ricostruzione di elementi seminaturali del paesaggio) o la monetizzazione delle medesime secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.
3. Per le nuove edificazioni dovranno essere previsti:
 - realizzazione di involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
 - ricorso alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.Lgs. n. 199/2021;
 - utilizzo di sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale.

7) AREA R6.32 - COMPARTO S.U.E. - RODALLO

1. La cartografia individua n.2 comparti di intervento.
2. La progettazione degli interventi dovrà dimostrare la razionalità del disegno urbanistico e la dotazione di adeguate infrastrutture di urbanizzazione anche con riferimento al comparto adiacente, con particolare riferimento alla individuazione di idonee viabilità di accesso.
3. Per il comparto a) è ammessa la monetizzazione totale delle aree per servizi.

8) AREA "iac6.1.1" IMPIANTI PRODUTTIVI - VIA NUOVA CIRCONVALLAZIONE

1. Si richiamano integralmente le disposizioni previste dall'art.22, par A), commi 1, 2, 4, 5 e 6.
2. La destinazione commerciale ammessa è limitata alla superficie di vendita di mq.700.
3. In sede di progettazione dovranno essere rispettate le misure di mitigazione ambientale prescritte dagli articoli 41 e 35.5 - comma 22bis - delle presenti Norme richiamando in particolare l'obbligo di verificare l'invarianza idraulica.
4. Per le nuove edificazioni dovranno essere previsti:
 - realizzazione di involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.Lgs. n.192 del 19/08/2005 e s.m.i.;

- ricorso alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.Lgs. n. 199/2021;
 - utilizzo di sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale.
5. Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di completamento è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune che preveda:
- L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ai sensi dell'art.21 c.1 p.ti 2 e 3 della L.R. 56/77 e la realizzazione delle relative opere.
 - la realizzazione delle opere di compensazione ambientale di valore naturalistico individuate dall'Amministrazione Comunale (nuovo impianto di superficie preferibilmente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico, consistente in interventi di rinaturalizzazione, ripristino del verde, riqualificazione e valorizzazione delle rive spondali, eventuale ricostruzione di elementi seminaturali del paesaggio) o la monetizzazione delle medesime secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.

9) AREA "IA1.14" IMPIANTI PRODUTTIVI - FRAZIONE ARÈ

1. Gli interventi di completamento sono subordinati al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la realizzazione dei servizi pubblici (parcheggio "P61" e verde pubblico "S2.153.1Va" nonché la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle relative aree.
2. In sede di progettazione dovranno essere rispettate le misure di mitigazione ambientale prescritte dagli articoli 41 e 35.5 - comma 22bis - delle presenti Norme, richiamando in particolare l'obbligo di verificare l'invarianza idraulica.
3. Per le nuove edificazioni dovranno essere previsti:
 - realizzazione di involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
 - ricorso alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.Lgs. n. 199/2021;
 - utilizzo di sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale.
4. Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune che preveda la realizzazione delle opere di compensazione ambientale di valore naturalistico individuate dall'Amministrazione Comunale (nuovo impianto di superficie preferibilmente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico, consistente in interventi di rinaturalizzazione, ripristino del verde, riqualificazione e valorizzazione delle rive spondali, eventuale ricostruzione di elementi seminaturali del paesaggio) o la monetizzazione delle medesime secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.
5. Si richiama il rispetto delle disposizioni e dei limiti fissati dalla normativa in materia di protezione della popolazione dal rischio derivante dall'esposizione ai campi elettromagnetici di cui all'Art.43 – "prescrizioni in materia di inquinamento elettromagnetico" delle presenti norme, cui dovrà attenersi la progettazione del layout dell'ampliamento.

10) AREA I44.2 "IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI"

Nel caso in cui l'ampliamento degli edifici esistenti avvenga su aree libere dovranno essere realizzate opere di compensazione ambientale di cui all'art.41 p.to e) delle presenti Norme.

11) AREA R7.10 - D.U.0.7 - COMPARTO S.U.E. N° 5

Nella formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, da estendere all'intera area indicata, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- a) l'accesso veicolare all'area, ove necessario, non dovrà interessare la viabilità pedonale indicata dal P.R.G. A tale fine potrà essere prevista una bretella di collegamento con la pubblica viabilità passante nella attigua area di tutela ambientale VA.7.3, sempreché le opere da realizzare consentano una soddisfacente sistemazione ambientale;

- b) lungo la viabilità pedonale in sedime proprio prevista dal P.R.G. dovranno essere realizzate opere di arredo, quali attrezzature e panchine per la sosta, che consentano l'ideale fruizione del percorso pedonale;
- c) con lo S.U.E. potrà essere prevista la destinazione a verde pubblico attrezzato della attigua (ad ovest) area di tutela ambientale, e conseguente dismissione gratuita al Comune. In questo caso nelle aree a destinazione residenziale indicate nel P.R.G. l'indice di densità territoriale e fondiaria potrà assumere il valore di mc/mq 0,50.

12) AREA RTC D.23.1.S - D.U.1 - COMPARTO S.U.E. N° 13

1. Nella formazione dello Strumento Urbanistico previsto, di iniziativa pubblica o privata, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - a) Il disegno di dettaglio contenuto alla tav.B4 in scala 1:1000 può subire modificazioni fermi restando i criteri generali di organizzazione e cioè:
 - penetrazioni pedonali delle vie Bettoja e Cesare Battisti
 - aree di parcheggio pubblico lungo la via Cesare Battisti e la via Alfieri
 - area centrale porticata e con arredo verde o con lastrico pedonale, pubblica o di uso pubblico.
 - b) La dotazione di aree per parcheggio, pubblico o di uso pubblico, non potrà essere inferiore a quella prevista nei quadri sinottici, e dovranno comunque essere rispettate le dotazioni previste all'art.30 delle N.d.A., anche nel sottosuolo o all'esterno delle costruzioni.
Lo strumento esecutivo potrà prevedere che il piano di calpestio al piano terreno sia elevato fino a quota di +1,50 (assumendosi tale quota ai fini dei calcoli volumetrici), semprechè le superfici utili sottostanti siano adibite ad autorimessa, applicandosi, ove il caso, il disposto all'art.28 comma 4.
2. Aree di interesse ambientale, documentario e tipologico ed aree di ristrutturazione comprese nel D.U.1 del Capoluogo
3. Ad esecuzione avvenuta degli interventi previsti dal P.R.G. è ammesso l'insediamento di attività artigianale esistenti prima degli interventi suddetti se non compresi negli elenchi Comunali delle industrie insalubri compilati a norma della legge sanitaria, anche in eccedenza ai limiti stabiliti per destinazioni d'uso.
4. Edificio della Cassa Rurale Artigiana di Caluso in isolato n° 12 area 2 del D.U.1.
5. L'edificio è propriamente destinato dal P.R.G. ad attività bancaria e per il credito. Su di esso sono ammessi tutti gli interventi necessari all'adeguamento funzionale, ivi compresa la ristrutturazione parziale e l'ampliamento, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio, e previo il parere della Commissione di cui all'art.91bis della L.R. 56/77 trattandosi di edificio vincolato ex L. 1497/1939.

13) AREA 1RAD - D.U. ARÈ - COMPARTO S.U.E. N°10

La previsione di PRG accoglie la lettera di impegno unilaterale prot. 10380 del 25 luglio 1996, in esito alla consultazione promossa dalla Amministrazione Comunale, con le seguenti prescrizioni:

- a) il S.U.E. deve essere unitario ed esteso al complesso delle aree individuate in PRG;
- b) le quantità, in termini di superficie territoriale, volume e/o S.U.L., non devono eccedere quanto definito nella scheda di area.

14) AREA S.50.6 - D.U.15

1. L'area è diretta alla realizzazione di un centro integrato di servizi pubblici e privati, in applicazione della disciplina fornita ai precedenti artt. 15 §B, commi b4, b5, b6, b7 e b8, in attuazione di S.U.E. di iniziativa pubblica, redatto anche sulla base di proposte da parte di operatori interessati.
2. Il progetto potrà prevedere l'imposta del piano sistemato a quota +1,00 nei confronti della livelletta di rilievo più alta. E' prescritta la formazione di autorimessa interrata, in adempimento agli standard di parcheggio pertinenziale e, in quota, degli standard di parcheggio pubblico e/o di uso pubblico. Il sottosuolo potrà essere altresì adibito a magazzini e depositi. La quota di abitazioni ammesse non potrà essere superiore al 40% di S.U.L.

15) AREA IA 2.6.2 - D.U.VALLO (AREA MARGARITELLI)

1. Le operazioni di ristrutturazione ed ampliamento dell'impianto produttivo esistente che, per ragioni di organizzazione della produzione, o per entità, non possono essere risolti all'interno dell'area delimitata quale IA 2.6.2, possono costituire oggetto di S.U.E. riferito all'insieme delle aree IA.2.6.2 e SI.2.6.3, nonché alle aree riservate alla viabilità interna previste in PRG.
2. Con il S.U.E. suddetto l'area SI.2.6.3, ferma restando l'entità di superficie, può essere all'interno dell'ambito delimitato.
3. Con convenzione urbanistica del 2/02/2002 nel rispetto dei suddetti disposti le aree IA 2.6.1, AM 2.6.2, SI 2.6.3 e la viabilità interna sono state oggetto di SUE unitario. Con tale strumento urbanistico le aree IA 2.6.1 e AM 2.6.2 sono state conglobate e hanno assunto la sigla TA 2.6.2.
4. L'area SI 2.6.3 è stata individuata all'interno dell'ambito delimitato, lungo il confine sud della proprietà ferma restando l'entità di superficie stabilita.
5. In relazione alla nuova impostazione urbanistica il PEC prevede per l'edificazione i parametri più restrittivi fra le due aree originarie (IA 2.6.1 e AM 2.6.2), ossia: SC 43.200 mq; SU 64.800 mq; H max 9,00 mt; piani f.t. n.2.
6. Con convenzione del 01/08/2006 si è stabilito che la realizzazione del raccordo stradale tra la Comunale Rodallo Vallo e la Strada Statale n.26 da parte della ditta Margaritelli, costituisce nei modi e nei termini stabiliti nella convenzione medesima, compensazione alla individuazione dell'area SI 2.6.3, senza che questo determini aumento della capacità insediativa dell'impianto produttivo medesimo.
7. Gli ambiti contraddistinti in cartografia con asterisco *1 e *2 e/o delimitati da tratteggio nero sono vincolati alla sola funzione di aree area di stoccaggio a cielo aperto di materiale non nocivo e che non comporti contaminazione della falda acquifera, realizzate in conformità al progetto abilitato con procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 con contestuale Variante Semplificata al PRG ex art. 17bis, c. 4 LR 56/1977; la mancata attuazione degli interventi abilitati, nei termini stabiliti dal DPR 380/2001, implica automaticamente il ripristino delle previgenti classificazioni urbanistiche.
8. I suddetti lotti non sono dotati di capacità edificatoria propria e la SUL complessiva dell'ambito IA 2.6.2. rimane invariata.
9. Le aree devono essere mantenute permeabili alle acque meteoriche, salvo esigenze progettuali o di protezione delle falde o del terreno puntualmente documentate negli elaborati allegati al titolo abilitativo. Resta fermo il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, anche attraverso la predisposizione di vasche di raccolta delle acque piovane e di sistemi disperdenti.
10. Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, ai sensi della LR 31/2000 e con riferimento alle "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico" redatte dal Politecnico di Torino, la fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a:
 - e utilizzo di corpi illuminanti che, per conformazione e caratteristiche tecniche, limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
 - contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo l'impiego di materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva (con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta);
11. Per il corretto inserimento paesaggistico-ambientale, devono essere previste fasce alberate o arbustive lungo i lati prospicienti il territorio rurale, anche con funzione di schermatura visiva e di contenimento delle polveri, riconducibili a caratteri vegetazionali tipici del contesto e comunque di origine autoctona. Si richiamano a tal proposito le prescrizioni finalizzate a limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive contenute all'art. 41, lett. b), c. 13 delle presenti NTA.

12. Gli interventi devono in ogni caso deve preservare la funzionalità del reticolo irriguo e garantire all'ente gestore la possibilità di svolgere agevolmente le operazioni manutentive e ispettive necessarie per la corretta amministrazione delle acque.
13. Deve essere garantita la salvaguardia e la manutenzione delle nuove linee di drenaggio previste e di quelle preesistenti, favorendo il ripristino a cielo aperto di quelle attualmente intubate, e verificando puntualmente la funzionalità e la capacità dei ricettori finali. Per non ostacolare il deflusso naturale delle acque, eventuali recinzioni perimetrali devono essere realizzate a trama leggera, senza zoccolatura.
14. Le eventuali nuove linee di drenaggio dovranno essere realizzate evitando tratti intubati.
15. La caratterizzazione geotecnica dei riporti di terreno necessari per la realizzazione delle aree di stoccaggio e di manovra, deve essere effettuata nel rigoroso rispetto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al DM 17/01/2018.
16. Il progetto edilizio relativo al lotto contraddistinto con *1 deve comprendere anche le opere di compensazione ambientale, consistenti nella realizzazione di un'area verde alberata di larghezza non inferiore a 2,00 m, in sostituzione dell'attuale superficie asfaltata, presso gli impianti sportivi comunali di Arè.
17. Le suddette opere di compensazione ambientale sono a carico dell'azienda e vincolanti alla realizzazione del progetto edilizio.
18. L'intervento relativo al lotto contraddistinto con *2 è soggetto ai disposti dell'art. 41, lett. e) delle presenti NTA; a tal fine, il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla monetizzazione di risorse vincolate alla ridefinizione dei sentieri, delle aiuole e delle profilature originarie del parco Spurgazzi, da realizzarsi a cura del Comune nell'ambito delle opere compensative delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio.
19. In relazione al medesimo lotto *2 è disposta la monetizzazione integrale delle aree per servizi dovute.
20. Il parcheggio pubblico "P93" e la nuova viabilità comunale dovranno essere realizzati a carico della azienda produttiva secondo le modalità che verranno previste nella convenzione da stipulare con il Comune.
21. La medesima convenzione dovrà altresì prevedere la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree necessarie.
22. La progettazione dell'area destinata a parcheggio dovrà avvenire nel rispetto dei criteri di invarianza idraulica prevedendo quindi un sistema di raccolta, trattamento e convogliamento delle acque meteoriche che impedisca la fuoriuscita di acque all'esterno del sito.
23. E' prescritto l'obbligo di mantenere una quota di almeno il 60% di superfici permeabili con l'utilizzo di pavimentazione drenante ed eventuali inerbimenti;
24. L'area dovrà essere adeguatamente piantumata con specie arboree autoctone presenti nelle limitrofe zone rurali. In particolare lungo tutto il perimetro dovrà essere realizzata una schermatura arborea ed arbustiva idonea a mitigare in modo adeguato l'impatto acustico derivante dalla possibile presenza prolungata dei mezzi pesanti in orario notturno, valutando eventualmente la necessità di inserire barriere antirumore.
25. L'eventuale recinzione perimetrale dovrà essere prevista a trama leggera, senza zoccolatura, ed arretrata rispetto alla schermatura alberata.
26. Il titolo abilitativo dovrà prevedere compensazioni ambientali di valore naturalistico equivalenti alla superficie compromessa (preferibilmente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico) consistenti in interventi di rinaturalizzazione, ripristino del verde, riqualificazione e valorizzazione delle rive spondali, eventuale ricostruzione di elementi seminaturali del paesaggio.

27. Per la possibile presenza nel sottosuolo di manufatti/strutture archeologiche, prima dell'inizio lavori dovranno essere eseguiti sondaggi archeologici preliminari a cura di archeologi incaricati dalla committenza al fine di accertare la sussistenza o meno di un rischio archeologico nell'area oggetto di intervento e limitare il più possibile l'imprevisto di rinvenimenti nel corso dei lavori.
28. La progettazione della viabilità dovrà essere conforme alle indicazioni e suggerimenti che perverranno dalla Direzione del Dipartimento Viabilità e Trasporti della Città Metropolitana di Torino e dai soggetti con competenza ambientale.

**16) AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE
CON LA SIGLA "TC 90.00"**

gli interventi edificatori sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni, parametri edilizi e prescrizioni particolari:

DISTANZE:

- dalla Strada Provinciale n° 53: mt. 30,00
- dai confini : mt. 10,00
- accessi carrai :dalla S.P. n°53, previo assenso dell' Ente

SUPERFICIE UTILE LORDA:

- 0,30 mq/mq. Della superficie fondiaria, comprensivi delle superfici da destinarsi ad uffici ed abitazione del custode, per quest'ultima con un massimo di mq.120 di superficie utile lorda.

AREE PER SERVIZI:

- mq. 20% della superficie fondiaria , da destinarsi a parcheggi di uso pubblico.

ALTEZZE:

- massime consentite pari a mt. 10,50 all'intradosso della copertura

ATTUAZIONE:

- mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi Art.49 - 5° comma L.R. 56/77 e s.m.ei.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'edificazione sull'area libera ubicata a nord della zona è condizionata all'ampliamento dell'attività insediata sulla porzione sud e al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Sul perimetro dell'area verso le aree agricole dovranno essere realizzate cortine verdi ed alberature mediante essenze legnose caratteristiche della zona con altezze minime di mt. 3,50 al momento della piantumazione. La medesima piantumazione è prescritta in fregio alla S.P. n.53 sull'area già edificata verso sud.
- b) L'edificazione sia prevista il più possibile in adiacenza al volume esistente sul lotto adiacente;
- c) Il progetto degli interventi dovrà contenere uno studio di inserimento urbanistico - ambientale che contenga:
 - una valutazione di impatto sulla viabilità che dovrà acquisire il parere favorevole da parte del Settore Viabilità della Città Metropolitana di Torino;
 - una analisi del paesaggio agrario e naturale del contesto in cui l'insediamento si colloca finalizzato ad attenuare la rilevanza percettiva e l'artificialità del nuovo intervento ed individuare tipologie costruttive e tonalità di colori coerenti.
 - Una analisi di dettaglio che valuti la possibilità di estendere gli interventi di riqualificazione ambientale (piantumazioni e permeabilità) anche all'ambito già edificato e di potenziare le schermature alberate già previste dalle presenti norme mediante la realizzazione di una fascia arboreo-arbustiva di transizione verso il contesto agricolo.

Lo studio dovrà essere esaminato favorevolmente dalla Commissione Locale per il Paesaggio e costituirà il riferimento per la progettazione dell'intervento edificatorio e delle condizioni fissate nella convenzione da stipulare fra Comune e proprietà.

- d) Siano previste le seguenti forme di mitigazione ambientale:
- la realizzazione di un sistema di raccolta, trattamento e convogliamento delle acque meteoriche provenienti da piazzali e coperture, nell'ottica di minimizzare l'apporto idrico verso la rete fognaria pubblica;
 - la applicazione delle disposizioni di cui al precedente art.41 "norme in materia ambientale";
 - la individuazione delle superfici permeabili di cui all'art.41 punto b) c.5.1 nella porzione nord dell'area oggetto di intervento;

Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edificatori è condizionato alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda il vincolo di assoggettamento funzionale del nuovo edificio alla attività già insediata nonché, a carico della proprietà, l'impegno a realizzare gli eventuali interventi di adeguamento dell'accesso dalla viabilità pubblica secondo quanto risultante dallo studio succitato, gli interventi di mitigazione di cui ai precedenti commi, nonché le opere di compensazione ambientale (o la monetizzazione delle medesime) secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.

17) Nell'AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "Ae"

e nel fabbricato in essa esistente, è ammessa la rilocalizzazione di un impianto destinato all'essiccazione di cereali già presente in altro sito nel nucleo della frazione Rodallo, alle seguenti condizioni, parametri edilizi e prescrizioni particolari:

DISTANZE:

- dalla strada comunale: vigenti e già individuate cartograficamente
- dai confini: mt.10,00

accesso carraio : esistente

SUPERFICIE COPERTA: 10% della superficie fondiaria

UTILIZZAZIONE FONDIARIA: U.F. 0,25 mq/mq

SUPERFICIE UTILE LORDA: ampliamento dell'esistente con un massimo di mq. 500

AREE PER SERVIZI : mq.20% della superficie fondiaria, da destinarsi a parcheggi di uso pubblico, all'interno dell'area aziendale ed utilizzando esclusivamente l'esistente accesso.

ALTEZZE: massime consentite pari a mt. 6,50 all'intradosso della copertura ad eccezione degli impianti tecnologici;

ATTUAZIONE: mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi Art. 49 - 5° comma L.R. 56/77 e s.m.e i.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- non si applica l'art.24 par. 2.4 c.4 delle presenti N.dA.;
- il rilascio del titolo abilitativo per l'impianto destinato alla essiccazione di cereali è condizionato alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda la realizzazione delle opere di compensazione ambientale (o la monetizzazione delle medesime) secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.

18) Nell'AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "De"

sono ammessi gli interventi alle seguenti condizioni, parametri edilizi e prescrizioni particolari:

RAPPORTO DI COPERTURA (IF): 60%;

ALTEZZA MASSIMA ALLA GRONDA:

- mt. 7,50; (o superiori per accertate esigenze di produzione)

DISTANZE DAI CONFINI: mt. 5,00;

DISTANZA DALLE STRADE:

- mt. 10,00; (o secondo le indicazioni grafiche di Piano);

DISTANZA TRA FABBRICATI: mt. 10,00;

AREE A SERVIZI:

- ai sensi art. 21 L..R. n. 56/77 e s.m.i.:20% della S.T. per le attività produttive;

AREE A PARCHEGGI PRIVATI

ABITAZ. CUSTODE E/O PROPR.

- una abitazione per un totale massimo di mq. 120 utili.

In queste aree non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso dell'esistente a favore di nuovi insediamenti operanti nel settore dei trattamenti di rifiuti industriali o comunque considerate insalubri.

Il Sindaco può imporre, in applicazione delle Leggi vigenti e assegnando congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico, idonee a garantire, a giudizio della A.S.L. competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive e lo scarico delle acque reflue in modo tale da evitare inquinamenti.

Le acque ad uso produttivo non possono essere captate da pozzi pubblici e privati senza specifica autorizzazione da parte del Comune che deve, prima di consentire il prelievo, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.

19) Nell'AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "DniF1",

è ammessa la realizzazione di una struttura produttiva in ampliamento alla adiacente attività esistente identificata come area "De" alle seguenti condizioni, parametri edilizi e prescrizioni particolari:

Ammesse le attività commerciali di vendita al dettaglio purché accessorie alla prevalente attività primaria produttiva e comunque nel limite degli esercizi di vicinato.

RAPPORTO DI COPERTURA (IF):

- 60% della superficie fondiaria, comprensivi delle superfici da destinarsi ad uffici e ad abitazione per il custode.

SUPERFICIE UTILE LORDA:

- 50% della superficie Territoriale;

ALTEZZA MASSIMA ALLA GRONDA:

- mt. 7,50; (o superiori per accertate esigenze di produzione);

DISTANZE DAI CONFINI: mt. 5,00;

DISTANZA DALLE STRADE:

- mt. 10,00; (o secondo le indicazioni grafiche di Piano);

DISTANZA TRA FABBRICATI: mt. 10,00;

AREE A SERVIZI:

- ai sensi art. 21 L..R. n. 56/77 e s.m.i. 20% della S.T. per le attività produttive;

AREE A PARCHEGGI PRIVATI - ABITAZ. CUSTODE E/O PROPR.:

- una abitazione per un totale massimo di mq. 120 utili

ATTUAZIONE:

- Mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi Art. 49 - 5° Comma L.R. n. 56 e s.m.i

Nelle aree "De" e "DniF1" individuate è obbligatorio altresì:

- utilizzare le coperture dei fabbricati esistenti e di futura realizzazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici.
- Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati o in struttura tradizionale con facciate intonacate e tinteggiate o con pannellature prefabbricate che si integrino con l'attuale contesto evitando l'uso di quelle con cls a vista o ghiaietto.

20) Nell'AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "Ac"

è ammessa la realizzazione di un impianto destinato alla produzione vinicola D.O.C. alle seguenti condizioni, parametri edilizi e prescrizioni particolari:

DISTANZE:

- dalla Strada Provinciale n. 84 mt. 30
- dai confini: mt. 15
- accesso carraio risolto ad esedra semicircolare con arretramento di mt. 15 dalla S.P. n. 84;
- rispetto vincolo idrogeologico secondo le indicazioni cartografiche;

SUPERFICI UTILI LORDE

- per i locali interrati destinati al processo di vinificazione : mq. 1.000
- per i locali ad 1 p.f.t. destinati a ricezione, amministrazione, commercializzazione, deposito automezzi ed attrezzi: mq. 500 locali per appassimento uve negli spazi di sottotetto: mq. 500;
- per i locali a 2 p.f.t. ad uso abitazione mq. 80+80:
- per portici. mq. 250;

AREE PER SERVIZI

- mq.20% della superficie fondiaria ,da destinarsi a parcheggi di uso pubblico, anche all'interno dell'area aziendale ed utilizzando esclusivamente l'esistente accesso;

SAGOMA DEL FABBRICATO

ad "L" con il lato più lungo, destinato all'area produttiva, con una manica massima di mt. 35,00 con tetti a due falde;

ALTEZZE

- per i locali destinati a ricezione, amministrazione, commercializzazione e museo: mt. 4,50 all'imposta e mt. 6,50 al colmo;
- per i locali destinati ad abitazione mt. 6,50 all'estradosso dell'ultimo solaio:

MATERIALI DA IMPIEGARSI

- strutture tetto in legno e copertura in coppi alla piemontese;
- recinzione fronte strada provinciale mediante muratura in mattoni pieni non intonacati ed aperture per inferiate per un massimo del 5% della superficie totale del fronte;
- facciate intonacate e tinteggiate nei colori concordati con la civica amministrazione, elementi di finitura in mattone pieno a vista (pilastri , archi, piattabande, cornicioni camini, ecc.);
- serramenti in legno al naturale, mordenzati scuro, con elementi oscuranti (per la parte residenziale e/o terziaria) con elementi del tipo a persiana;
- balconi con solaio spessore max. cm. 15 e ringhiere in elementi a bacchette verticali di ferro;
- gronde, faldalerie, discese ecc., in lamiera di rame;

- cortine verdi ed alberature di ambito al percorso di accesso, mediante essenze legnose;
- caratteristiche della zona con altezze minime di mt. 3,50 al momento della piantumazione;

ATTUAZIONE

- mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi Art. 49 - 5° comma L.R. 56/77 e s.m.ei.;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- non si applica il TITOLO III CAPO 5, Art.2 comma a 3.19 delle presenti N. di A.;

21) Nelle AREE A DESTINAZIONE DEPOSITO MATERIALI INERTI INDIVIDUATE CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA “DI”

è ammesso lo stoccaggio a cielo aperto e la lavorazione di materiali inerti alle seguenti condizioni, parametri edilizi e prescrizioni particolari:

DESTINAZIONE D’USO:

- attività di deposito e lavorazione di materiali inerti;

DISTANZE (riferite a manufatti e/o superfici coperte):

- dalla strada comunale : mt. 20,00
- dai confini : mt.10,00
- accesso carraio: esistente.

SUPERFICI COPERTE:

- mq.100 per depositi attrezzature, servizi igienici ed uffici;

AREE PER SERVIZI:

- 20% della superficie fondiaria, da destinarsi a parcheggi di uso pubblico, all’interno dell’area aziendale ed utilizzando esclusivamente l’esistente accesso;

ALTEZZE:

- massime consentite pari a mt. 3,50 all’intradosso della copertura, ad eccezione degli impianti tecnologici.

ATTUAZIONE:

- mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi Art.49 – 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO:

- la progettazione delle opere è subordinata alla osservanza del Testo Unico delle Costruzioni (DM 17/01/2018) basata sulla caratterizzazione geotecnica del terreno mediante l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche per gli interventi più significativi (sondaggi a carotaggio continuo o prove penetrometriche) per la definizione del modello litostratigrafico e geotecnico del sottosuolo. Intervento assoggettato alla procedura autorizzativa di cui al DM Ambiente del 5 aprile 2006 n. 186.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE:

1. Si rimanda in generale all’applicazione prescrittiva delle forme di mitigazione ambientale di cui al precedente art.41.
2. Prescrizioni specifiche per la zona “Dir”: Il progetto dell’intervento dovrà contenere uno studio di inserimento urbanistico - ambientale che, tra l’altro, preveda le seguenti forme di mitigazione:
 - la realizzazione di una schermatura alberata perimetrale con specie arboree autoctone;
 - la realizzazione di un sistema di raccolta, trattamento e convogliamento delle acque meteoriche che scongiuri ogni possibilità di inquinamento del suolo e delle falde acquifere nonché la fuoriuscita di acque all’esterno del sito.

- La realizzazione di una recinzione perimetrale a trama leggera, senza zoccolatura e mascherata con siepe in essenze autoctone sempreverdi.
3. Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune che preveda:
- a. l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi al momento della cessazione della attività.
Il ripristino di cui sopra dovrà essere effettuato:
 - con un suolo che abbia le caratteristiche della Classe II di capacità d'uso;
 - anche nelle parti non impermeabilizzate ma sottoposte al calpestio o ad altre forme di compattazione.
 - b. la realizzazione delle opere di compensazione ambientale (o la monetizzazione delle medesime) secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.

22) Area DESTINATA AD ATTIVITÀ SPORTIVA PRIVATA (AVIOSUPERFICIE PER ULTRALEGGERI) INDIVIDUATA CON LA SIGLA "Avs"

1. L'attività è consentita nel rispetto delle vigenti normative di settore (Legge 2 aprile 1969 n. 518 concernente la liberalizzazione dell'uso delle piste di atterraggio e successivo D.M. Infrastrutture e Trasporti 8 agosto 2003).

DESTINAZIONE D'USO:

- aviosuperficie destinata a velivoli ultraleggeri;

DISTANZE (riferite a manufatti e/o superfici coperte):

- dai confini: 5,00

SUPERFICI COPERTE:

- R.C. 1/4 per rimesse velivoli in strutture leggere e rimovibili;
- mq. 150 per servizi ed eventuali uffici;

ALTEZZE:

- massime consentite pari a mt. 5,00 all'intradosso della copertura.

ATTUAZIONE:

Ogni intervento che comporti la implementazione delle superfici coperte o la impermeabilizzazione di suolo agricolo è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune che, tra l'altro, preveda l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi al momento della cessazione della attività.

Il ripristino di cui sopra dovrà essere effettuato:

- con un suolo che abbia le caratteristiche della Classe II di capacità d'uso;
- anche nelle parti non impermeabilizzate ma sottoposte al calpestio o ad altre forme di compattazione.

In caso di installazione di serbatoi interrati dovrà essere rispettata la normativa in tema di "aree di ricarica degli acquiferi profondi" di cui alla D.G.R. n. 12-6441 del 02.02.2018 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13.03.2017" riportata sul Regolamento Edilizio.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO:

gli interventi di sistemazione del terreno devono essere tali da impedire veicolazione incontrollate di acque meteoriche. In caso di realizzazione di opere di rimessaggio e manufatti tali interventi devono essere conformi al Testo Unico delle Costruzioni (DM Infrastrutture e Trasporti 17.01.2018) basata sulla caratterizzazione geotecnica del terreno mediante l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche per gli interventi più significativi (sondaggi a carotaggio continuo o prove penetrometriche) per la definizione del modello litostratigrafico e geotecnico del sottosuolo. Intervento assoggettato alla procedura autorizzativa di cui al DM Ambiente del 5 aprile 2006 n. 186.

Sommario

TITOLO 0 - LINEE PROGRAMMATICHE.....	1
CAPO 1 - GESTIONE DEL P.R.G.....	1
0.1 - Art. 1 - CONTENUTO DEL P.R.G.....	1
0.2 - Art. 2 - ASSETTO URBANISTICO E AMMINISTRATIVO DEL P.R.G.....	1
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
1.1 - Art.3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G. E DELLE SUCCESSIVE VARIANTI.....	3
1.1 - Art.4 - EFFICACIA ED APPLICAZIONE DEL P.R.G.....	5
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	7
CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.....	7
2.1 – art.5 - Procedure di attuazione del P.R.G.....	7
2.1 – art.6 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).....	7
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	10
CAPO 2 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....	10
2.2 – Art.7 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo e definizioni.....	10
2.2 – Art.8 - Parametri edilizi e definizioni.....	11
2.2 – Art.9 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.....	13
2.2 – Art.10 - Capacità insediativa.....	15
TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	17
2.3 – Art.11 (EX ART. 1) - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	17
2.3 - Art.12 – PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	17
TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.....	19
CAPO 1 DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO.....	19
3.1 - Art.13 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO.....	19
TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.....	20
CAPO 2 - DESTINAZIONI D'USO PER IMPIANTI PUBBLICI.....	20
3.2 – Art.14 – IMPIANTI PUBBLICI - NORME GENERALI.....	20
3.2 - Art.15 - IMPIANTI PUBBLICI - SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE.....	22
A) AREE DI ARREDO URBANO.....	22
B) AREE PER SERVIZI DI INTERESSE LOCALE.....	22
C) AREE DI INTERESSE COMUNALE.....	23
D) AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI.....	23
E) AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....	23
F) AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE (A.P.).....	23
G) AREE PER LA VIABILITÀ E PER IL TRASPORTO PUBBLICO.....	24
G1 – VIABILITÀ.....	24
G2) FERROVIA.....	24
G3) IMPIANTI PER IL TRASPORTO PUBBLICO.....	24
H) AREE PER SERVIZI COMPENSATIVI.....	24
3.2 – Art.16 – IMPIANTI PUBBLICI - DESTINAZIONI FUNZIONALI E D'USO SPECIFICHE.....	25
TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.....	27
CAPO 3 - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE.....	27
3.3 – Art.17 – DESTINAZIONE RESIDENZIALE - NORME GENERALI.....	27
3.3 – Art.18 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE- SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE.....	27
A) abitativa (r).....	28
B) Residenziale-rurale (r.a).....	28
C) Residenziale (r) terziario direzionale (td) terziario di servizio (ts) terziario commerciale (tc).....	29
D) Residenziale (r) terziario artigianale (ta).....	29
3.3 - Art.19 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE - CLASSI DI INTERVENTO.....	30
A) - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE, DOCUMENTARIO E TIPOLOGICO.....	30
B) AREE DI RISTRUTTURAZIONE (RS).....	32
C) COMPLESSI DI PREGIO STORICO, ARTISTICO E/O AMBIENTALE.....	33
D) AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA.....	34
E) AREE DI COMPLETAMENTO.....	36
F) AREE DI NUOVO IMPIANTO.....	36
TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.....	37
CAPO 4 - DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA.....	37
3.4 – Art.20 - DESTINAZIONE PRODUTTIVA - NORME GENERALI.....	37
A) CONDIZIONI PRELIMINARI ALL' INTERVENTO.....	37
B) SISTEMAZIONE DELLE AREE.....	38
C) UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI.....	38

3.4 – Art.21 - DESTINAZIONE PRODUTTIVA - SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE	38
A) PER IMPIANTI INDUSTRIALI (i)	38
B) PER IMPIANTI ARTIGIANALI (a).....	39
C) PER IMPIANTI TERZIARI (t)	39
C1) Attività terziarie artigianali (ta) e terziarie commerciali (tca).....	39
C2) Attività commerciali (tc):	39
C3) Attività direzionali (td):	40
C4) Attività ricettive (tr):.....	40
C5) Attività terziarie di servizio (ts):.....	40
D) ATTIVITÀ DI DEPOSITO (D).....	40
E) ATTIVITÀ MANIFATTURIERE PER L' AGRICOLTURA (AM)	41
3.4 - Art.22 - DESTINAZIONE PRODUTTIVA - SOTTOCLASSI DI INTERVENTO.....	41
A) IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI	41
B) AREE DA RIORDINARE E DA COMPLETARE.....	42
C) AREE PER NUOVI IMPIANTI.....	42
TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO	44
CAPO 5 -DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA.....	44
3.5 – Art.23 – DESTINAZIONE AGRICOLA - NORME GENERALI.....	44
3.5 - Art.24 - DESTINAZIONE AGRICOLA - SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE.....	45
A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (A)	45
B) AREE DI TUTELA AMBIENTALE (E)	48
C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA.....	49
D) AREE AGRICOLE SPECIALI (aS2).....	49
E) AREE AGRICOLE IMPROPRIE (aS3).....	50
F) AREE AGRICOLE IMPRODUTTIVE (o a scarsa produttività).....	51
TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO	52
CAPO 1 - TIPI DI INTERVENTO	52
4.1 - Art.25 - TIPI DI INTERVENTO	52
A) - MANUTENZIONE ORDINARIA	52
B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	52
C) – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	53
C1) INTERVENTI DI RESTAURO	53
C2) INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	53
D) – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	54
D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE.....	54
D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE	55
D3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO	56
E) - INTERVENTO DI DEMOLIZIONE	57
F) - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE	57
1) F1 - interventi di nuovo impianto	57
2) F2 - interventi di completamento dell'edificazione esistente	57
3)- F3 - adeguamenti igienico funzionali entro volumi aggiuntivi	58
4)- F4 - sostituzione edilizia.....	58
G) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	59
TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.....	60
CAPO 2 ALTRI TIPI DI INTERVENTO	60
4.2 - Art.26 - MODIFICHE DI DESTINAZIONE.....	60
4.2 – Art.27 - EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE CLASSI DI DESTINAZIONE.....	60
4.2 - Art.28 – AUTORIMESSE E DEPOSITI	62
4.2 - Art.29 - VERANDE.....	63
TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO	65
CAPO 3 – PRESCRIZIONI E VINCOLI DI INTERVENTO	65
4.3 – Art.30 - AREE DI PARCHEGGIO PERTINENZIALI	65
4.3 - Art.31 - DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI	65
4.3 – Art.32 - TUTELA DEL VERDE.....	66
A) SVILUPPO DEL VERDE.....	66
B) COLTURE PREGIATE	66
C) ARREDO PRIVATO	66
D) PARCHI PRIVATI.....	66
4.3 – Art.33 - FASCE DI RISPETTO	67
1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	67
2 - FASCE DI RISPETTO ALLA VIABILITÀ	67

3 - FASCE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA	68
4 - AREE E FASCE DI RISPETTO AD IMPIANTI TECNOLOGICI	68
5 - FASCE DI RISPETTO ALLE LINEE FERROVIARIE	68
7 - AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI	70
4.3 – Art.34 - MANUFATTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO	70
4.3 – Art.34bis – FACCIATA CON DEFINITO CARATTERE ARCHITETTONICO	70
4.3 – Art.34ter – TIPOLOGIE SIGNIFICATIVE	70
4.3 – Art.35 - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ED IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	71
35.1- PRESCRIZIONI DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	71
35.2 - NORME GENERALI PER LE CLASSI IIIA, IIB2, IIB3	78
35.3 - CRITERI INDICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI CARICO ANTROPICO	78
35.4 - CRONOPROGRAMMA	80
35.5 - PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO	81
TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE	85
CAPO 1 - NORME FINALI	85
5.1 – Art.36 - DEROGHE	85
5.1 - Art.37 - NORME IN CONTRASTO	85
TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE	86
CAPO 2 - GLOSSARIO	86
5.3 – Art.38 - Definizioni regolamentari	86
1. APPARATO DECORATIVO	86
2. AREA EDIFICABILE	86
3. AREA LIBERA	87
4. AREA URBANIZZATA	87
5 - DESTINAZIONI D'USO	87
6. FABBRICATO ACCESSORIO:	88
7. FABBRICATI RURALI:	88
8. FRONTE DI UN EDIFICIO:	88
9. IMMOBILE:	88
10. MINIMA UNITÀ COLTURALE:	88
11. PARETE FINESTRATA:	89
12. PERTINENZE:	89
13. PIANO ABITABILE:	89
14. STANZA O VANO UTILE:	89
15. TIPOLOGIA EDILIZIA:	89
16. UNITÀ IMMOBILIARE:	92
17. VANO:	92
18. VANO ACCESSORIO:	92
19. VISUALE LIBERA:	92
20. VOLUME TECNICO:	92
5.3 – Art.39 - Classificazione delle attività produttive	92
TITOLO VI – NORME SPECIFICHE	93
Art.40 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE	93
1. ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	93
2. COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO	93
3. ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	93
4. STRUTTURE DI VENDITA	93
5. NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE E DI SETTORE MERCEOLOGICO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	94
6. MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI	94
7. STANDARD E FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA	94
8. VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ	96
9. VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	96
10. PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO	96
11. CONTESTUALITÀ TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E CONCESSIONI EDILIZIE	96
12. NORMA FINALE	96
Art.41 – NORME IN MATERIA AMBIENTALE	97
a. MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE, DI TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA, DEL VERDE E DEGLI SPAZI NATURALI	97
b. FORME DI TUTELA E DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	97
c. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE A DESTINAZIONE TERZIARIO – PRODUTTIVA	99
d. PRESCRIZIONI PER LE NUOVE VIABILITÀ	99

e. MISURE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE.....	99
Art.42 - REGOLE DI INSEDIAMENTO PER LE ATTIVITÀ SEVESO E SOTTOSOGLIA SEVESO	100
Art.43 – PRESCRIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.....	102
Art.44 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE.....	102
1) AREA R.37.1.S - D.U.8 - COMPARTO S.U.E. N° 32	102
2) AREA R44.3 - COMPARTO S.U.E. N° 42	102
3) AREA RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA "r25.3" – VIA S.PIETRO.....	103
4) AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "r27.8d" – VIA MONTASSO	104
5) AREA r27.8C "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO" - VIA MATTIROLO.....	104
6) AREA r1.6.1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO". - RODALLO	105
7) AREA R6.32 - COMPARTO S.U.E. - RODALLO.....	105
8) AREA "iac6.1.1" IMPIANTI PRODUTTIVI - VIA NUOVA CIRCONVALLAZIONE.....	105
9) AREA "IA1.14" IMPIANTI PRODUTTIVI - FRAZIONE ARÈ	106
10) AREA I44.2 "IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI"	106
11) AREA R7.10 - D.U.0.7 - COMPARTO S.U.E. N° 5.....	106
12) AREA RTC D.23.1.S - D.U.1 - COMPARTO S.U.E. N° 13	107
13) AREA IRAD - D.U. ARÈ - COMPARTO S.U.E. N°10.....	107
14) AREA S.50.6 - D.U.15	107
15) AREA IA 2.6.2 - D.U.VALLO (AREA MARGARITELLI).....	108
16) AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "TC 90.00"	110
17) Nell'AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "Ac"	111
18) Nell'AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "De"	111
19) Nell'AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "DniF1",	112
20) Nell'AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA INDIVIDUATA CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "Ac"	113
21) Nelle AREE A DESTINAZIONE DEPOSITO MATERIALI INERTI INDIVIDUATE CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "DI".....	114
22) Area DESTINATA AD ATTIVITÀ SPORTIVA PRIVATA (AVIOSUPERFICIE PER ULTRALEGGERI) INDIVIDUATA CON LA SIGLA "Avs"	115