

Città di CHIERI

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36 – 19211 del 19.05.1997

**Coordinato con le modifiche introdotte ex-officio dalla Regione Piemonte e comprendente le
modificazioni apportate con Varianti Parziali e Strutturali Vigenti**

D - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Aggiornamento alla Variante Parziale n° 35)

Progettazione: Area Pianificazione e Gestione del Territorio - Ufficio Pianificazione

LUGLIO 2022

TITOLO I - FINALITÀ E CONTENUTO DEL PRGC.....	8
ART. 1 - FINALITÀ E CONTENUTO DEL PRGC	8
ART. 2 - ELABORATI DEL PRGC	9
ART. 3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PRGC	11
TITOLO II - NORME GENERALI.....	12
ART. 4 - PRGC E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.	12
ART. 5 - LEGISLAZIONE URBANISTICA NAZIONALE E REGIONALE.	12
ART. 6 - LEGGI DI SALVAGUARDIA.	12
ART. 7 - PIANI TERRITORIALI DI SCALA SOVRACOMUNALE.	12
ART. 8 - CAPACITÀ INSEDIATIVA.	12
ART. 9 - STANDARDS E CONNESSIONI FUNZIONALI.	12
ART. 9 BIS - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (ART. 51 L.R. 56/77 MODIFICATA).	17
ART. 10 - NORME PER LA EDIFICABILITÀ, CONDIZIONI NECESSARIE.	18
ART. 11 - REGOLAMENTO EDILIZIO.	18
TITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PRG.....	19
ART. 12 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.	19
ART. 13 - GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.	19
ART. 14 - CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI TITOLI ABILITATIVI.	20
ART. 15 - MODIFICAZIONI DESTINAZIONI D'USO.	21
ART. 16 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE NORME PREVISTE DAL PRGC	21
ART. 17 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE PREVISTE A PUBBLICI SERVIZI.	21
TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	22
ART. 18 - PARAMETRI URBANISTICI.	22
1 St = Superficie territoriale.-----	22
2 Sf = Superficie fondiaria-----	22
3 Densità territoriale, indice territoriale di copertura e indice territoriale di superficie.-----	22
4 Densità fondiaria-----	23
ART. 19 - PARAMETRI EDILIZI.	23
1) Superficie lorda di solaio.-----	23
2) Superficie coperta.-----	23
2bis) Terreno sistemato.-----	23
2 ter) Parametri per esercizi commerciali-----	24
3) Volume edificato.-----	24
4) Altezza degli edifici.-----	26
5) Passaggio dai parametri di volume o superficie agli abitanti o posti di lavoro.-----	26
6) Distanze dai confini, distanze fra i fabbricati.-----	26
7) Allineamenti. Altezza edifici rispetto alla larghezza delle strade.-----	28
ART. 20 - UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA.	29
ART. 21 - TRASFERIMENTI DI CUBATURA.	31
TITOLO V - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	32
ART. 22 - TIPI DI INTERVENTO.	32
1) m.o. Manutenzione ordinaria.-----	32
2) m.s. Manutenzione straordinaria.-----	32
3) Rc. Ri.c. Restauro conservativo e risanamento conservativo.-----	33
3.1) Rc. Restauro conservativo.-----	34
3.2) Ri.c. Risanamento conservativo.-----	34
4) Ris. Ristrutturazione edilizia.-----	34
4.1.) Ris.A. Ristrutturazione edilizia di tipo A.-----	35
4.2.) Ris.B. Ristrutturazione edilizia di tipo B.-----	35
5) R.u. Ristrutturazione urbanistica.-----	36
6) C. Completamento e ampliamenti e/o sopraelevazioni.-----	36
7) D.r.s. Demolizioni, ricostruzioni, sostituzioni.-----	36
8) n.i. Nuovo impianto.-----	36

TITOLO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE 37

ART. 23 - LEGISLAZIONE AMBIENTALE.	37
ART. 23 - IL TERRITORIO E LA TUTELA DAGLI INQUINAMENTI.	37
ART. 24 - TUTELA DELLE CAPTAZIONI IDRICHE (POZZI, SORGENTI E ACQUE SOTTERRANEE).	37
ART. 25 BIS - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PRG NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO NEI SETTORI OMOGENEAMENTE DISTINTI SECONDO LE CLASSI DI IDONEITÀ D'USO (CIRCOLARE PRG N 7/LAP 8/5/96).	38
ART. 26 LIMITAZIONI D'USO DERIVANTI DALLE ATTUALI CONDIZIONI DI DISSESTO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO	42
ART. 27 - NORMA PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA	46
ART. 27 BIS - DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO IN ZONE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	47
ART. 27 TER - TUTELA DEL TERRITORIO COLLINARE	47
ART. 267 QUINTES - DIVIETO DISCARICHE E DEPOSITO MATERIALI EXTRAGRICOLI.	49
ART. 27 NORME PER LA TUTELA DEL SUOLO DEL TERRITORIO COLLINARE O AMBITI PARTICOLARI.	49
<i>Art.27.1 Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologia. (Norma valida per i soli interventi inseriti nella Variante 6 al P.R.G.C. riportati sugli estratti cartografici contenuti nell'elaborato B-1)</i>	49
<i>Art.27.2 – Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico. (Norma valida per i soli interventi inseriti nella Variante 6 al P.R.G.C. riportati sugli estratti cartografici contenuti nell'elaborato B-1)</i>	50
<i>Art.27.3 – Norma per la tutela idrogeologica</i>	50
ART. 27 SEXIES BIS - TUTELA DELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO.	50
ART. 27 SEPTIES - ATTIVITÀ A RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE – R.I.R. DI CUI AL D. LGS. 105/2015 E “SOTTOSOGLIA” DI CUI ALLA VARIANTE SEVESO AL P.T.C.P. DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO.	53

TITOLO VII - USI DEL TERRITORIO 55

ART. 28 - USI URBANI, DESTINAZIONI, CARATTERISTICHE.	55
U1. Abitazioni.	55
U2. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.	55
U3. Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi.	55
U4. Attività commerciali al dettaglio.	55
U5. Attività commerciali complementari.	55
U6. Centri commerciali integrati. (Cfr Allegato G)	56
U7. Attività di somministrazione di alimenti e bevande.	56
U8. Esposizioni, mostre, fiere.	56
U9. Attività commerciali all'ingrosso.	56
U10. Cinema, teatri, locali per lo spettacolo.	57
U11. Piccoli uffici e studi professionali.	57
U12. Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico.	57
U13. Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico.	57
U14. Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato.	57
U15. Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merce e funzioni doganali.	57
U16. Artigianato di servizio.	57
U17. Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano.	58
U18. Artigianato produttivo incompatibile.	58
U19. Industria compatibile con l'ambiente urbano.	58
U20. Industria incompatibile.	59
U21. Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato.	59
U22. Servizi sociali di quartiere.	59
U23. Attrezzature per il verde (gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport).	59
U24. Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali.	59
U25. Impianti tecnici.	59
U26. Attrezzature funzionali a servizi tecnici.	60
U27. Attrezzature socio-sanitarie.	60
U28. Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero.	60

U29. Sedi cimiteriali. -----	60
U30. Distributori di carburante. -----	60
U31. Autolavaggi. -----	60
ART. 29 - USI AGRICOLI, DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE. -----	60
A1. Abitazioni agricole. -----	61
A2. Abitazioni civili extragricole o recuperate ad uso civile. -----	61
A3. Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali. -----	61
A4. Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. -----	61
A5. Serre fisse. -----	61
A6. Infrastrutture. -----	62
A7. Altre opere di trasformazione del suolo agricolo. -----	62

TITOLO VIII - AREE DI INTERVENTO E MODALITÀ ATTUATIVE.....63

ART. 30 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO. -----	63
30.1. Categoria A. -----	63
30.2. Categoria B. -----	64
30.3. Categoria C. -----	64
30.4. Categoria Br* - Cr* -----	65
30.4.bis Categoria Br* - Cr* -----	65
30.5. Categoria D -----	65
30.6. Categoria E -----	65
30.7. Categoria S -----	65
30.8. Categoria F -----	66
ART. 31 - AREE DI INTERVENTO E MODALITÀ ATTUATIVE. -----	66
31.1. Ar -----	66
Ar 1 67	
31.1.3. - Ar/QU -----	76
31.2. Ar 2 -----	76
31.3. Ar 3 -----	78
Ar 3 78	
Ar 3/1 78	
Ar 3/2 80	
Ar 3/3 a -----	81
Ar 3/3 b -----	81
Ar 3/3 c -----	82
31.4. Br -----	82
Br 1 84	
Br 2 84	
Br 4 - Br 5 -----	84
Br 3 - Br 6 - Br 7 -----	85
31.4.1 Br 6-A -----	85
31.4.2 Brr -----	87
Brr 1 87	
Brr 2 89	
31.5. Cr -----	90
Cr1 - Cr2 - Cr3 - Cr4 - Cr5 - Cr6 - Cr7 - Cr8 -----	92
Cr1A 92	
Cr9 - Cr10 - Cr11 - Cr12 - Cr13 - Cr14 - Cr15 - Cr16 - Cr17 -----	93
Cr 16 A -----	93
Cr9A - Cr18 - Cr19 - Cr20 - Cr21 - Cr22 - Cr23 - Cr24 - Cr25 - Cr26 -----	94
Cr27 95	
Cr29 - Cr30 -----	99
Cr 31 100	
Cr 32 100	
31.5.1 Crr -----	102
31.6/1. Br* - Cr* -----	125
31.6/2. Br* - Cr* -----	126
31.7. Bp -----	126

<i>Bp1</i>	126
<i>Bp2 (Stabilimento Martini e Rossi)</i>	130
<i>Bp3</i>	132
<i>31.7 bis. Bpr</i>	134
<i>31.7 ter BpTr*</i>	136
<i>31.8. BpT</i>	137
<i>31.9. Cc e CcT</i>	139
<i>31.10. Te</i>	141
<i>31.10.bis Tr</i>	142
<i>31.11. Tp</i>	143
<i>Tp1 (Area di nuovo impianto a preminente destinazione ricettiva espositiva)</i>	143
<i>Tp2 (Aree con edifici esistenti e destinazioni esistenti a terziario, commerciale e presenza di residenza)</i>	144
<i>Tp3 (Aree con edifici esistenti e destinazioni esistenti a terziario, commerciale e presenza di residenza)</i>	145
<i>Tp4 (Aree di nuovo impianto riconducibili a quanto definito al punto f) art. 13 l.r. 56/77.)</i>	146
<i>Tp5 (Aree con edifici esistenti e destinazioni esistenti a terziario, commerciale e presenza di residenza)</i>	147
<i>Tp6 e Tp10 (Aree con edifici esistenti e destinazioni esistenti a terziario, commerciale e presenza di residenza)</i>	148
<i>Tp7 (Aree di nuovo impianto riconducibili a quanto definito al punto g) art. 13 l.r. 56/77.)</i>	150
<i>Tp8 (Aree con edifici esistenti con destinazioni produttive e presenza di residenza riconducibile a quanto definito al punto f) art. 13 l.r. 56/77.)</i>	150
<i>Tp9 (Pertinenza di area commerciale sita nel Comune di Pino Torinese, riconducibile a quanto definito al punto f) art. 13 l.r. 56/77.)</i>	151
<i>Tp 11 - aree di nuovo impianto riconducibili a quanto definito al punto g) art. 13 l.r. 56/77)</i>	152
<i>31.12. D - Dr</i>	159
<i>31.12.bis Dr*</i>	163
<i>31.12 ter Ds</i>	164
<i>31.13. E</i>	171
<i>31.13a. Ee</i>	173
<i>31.13b. Ef</i>	177
<i>31.13.c Er1</i>	179
<i>31.13.d Ep</i>	181
<i>Ep 1 "Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extragricolo".</i>	181
<i>Ep 2</i>	181
<i>Ep3</i>	182
<i>31.13. e Es</i>	186
<i>31.14 S</i>	186
<i>31.15. F</i>	188
<i>31.16 Impianti di telefonia mobile cellulare</i>	197
ART. 32 - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE.	197

TITOLO IX - VINCOLI E NORME PARTICOLARI..... 199

ART. 33 PARTICOLARI PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO E NELLE ALTRE CATEGORIE DI TIPO A E IN ALTRI AMBITI PARTICOLARI.	199
ART. 34 STRADE, FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO.	201
ART. 35 UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE.	206
ART. 37 ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO, SPONDE DI FIUMI, TORRENTI, CANALI.	207
ART. 37 BIS AREE DI RISPETTO E VINCOLI DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ INSALUBRI O PERICOLOSE.	208
ART. 37 TER FASCE DI RISPETTO – SICUREZZA DAGLI ELETTRODOTTI E GASDOTTI	209
ART. 38 RECINZIONI.	209
ART. 38 BIS IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	209
ART. 39 DEHOR INVERNALLI, VERANDEE, LOGGE E VANI SCALA APERTI.	213

TITOLO X - NORME TRANSITORIE E FINALI. 214

ART. 40 DEROGHE.	214
ART. 40 BIS NORMA FINALE.	214

CITTÀ DI CHIERI

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - FINALITÀ E CONTENUTO DEL PRGC

Art. 1 - Finalità e contenuto del PRGC

Il presente strumento urbanistico costituisce variante generale al PRGC vigente di Chieri ed è redatto ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni con le leggi regionali 6/12/84 n. 61 e n. 62 e l.r. 27/12/91 n. 70.

I richiami contenuti nelle presenti norme alla l.r. 56/77 si intendono riferiti agli articoli del Testo coordinato della medesima legge modificato con le l.r. 6/12/84 n. 61 e 62 e l.r. 27/12/91 n. 70, quindi, i riferimenti a tale legge regionale verranno definiti come richiamo alla l.r. 56/77 modificata.

Il PRGC, ai sensi dell'art. 11 della l.r. 56/77 modificata è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale ed ha come specifici obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto tra residenze e servizi in relazione ai posti di lavoro esistenti o individuati;
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) la difesa del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- e) l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali;
- f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Nel complesso il PRGC governa i processi di trasformazione territoriale anche nel senso indicato dall'art. 1 della L. 10/77 e più in generale dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Il PRGC esplica la sua efficacia sull'intero territorio comunale.

Con riferimento alle finalità sopra esposte, il PRGC in particolare:

- a) verifica le destinazioni e i livelli d'uso in atto e/o indicati dal vigente PRGC per le varie parti del territorio e conseguentemente indica i tipi di intervento di cui all'art. 13 della l.r. 56/77 modificata previsti per ogni parte del territorio definendone i relativi parametri ed i caratteri tipologici, in termini di destinazione funzionale propria, ammessa od esclusa e di densità di popolazione e/o edilizia, le modalità di attuazione e i vincoli di carattere generale o particolare;
- b) indica le parti del territorio e/o le aliquote di insediamento da disciplinare ed attuare mediante strumenti esecutivi atti a garantire il controllato riordino degli insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e commerciale; le quote di abitazioni di carattere economico-popolare in funzione delle reali esigenze locali e in misura conforme a quanto prescritto dall'art. 2 della L. 10/77;

- c) verifica le quantità di aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi ed alle attrezzature ed impianti di interesse generale ai sensi del D.M. 2.4.68 n 1444 con riferimento agli standards minimi fissati dagli art. 21 e 22 della l.r. 56/77 modificata, sia individuando le aree destinate a tali standards, sia individuando gli strumenti esecutivi che devono provvedere a tali specificazioni;
- d) individua le parti del territorio, ove per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette parti del territorio possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche;
- e) indica la rete delle principali vie di comunicazione e delle infrastrutture di trasporto e ne definisce la struttura ai fini della organizzazione delle interdipendenze urbanistiche e funzionali fra gli insediamenti sul territorio e precisa le caratteristiche geometriche delle sedi stradali ai fini della determinazione delle discipline di accesso, di cui all'art. 28 della l.r. 56/77 modificata e delle aree a fasce di rispetto e delle relative limitazioni d'uso di cui all'art. 27 della citata legge.

Art. 2 - Elaborati del PRGC

- A. Relazione illustrativa. Testo contenente: obiettivi, indirizzi programmatici e criteri informativi del piano (18/3/94).
- A1. Tabella illustrante la sintesi dello stato di fatto degli insediamenti residenziali, terziari e commerciali con previsioni al 1999, loro distribuzione sul territorio e servizi esistenti e previsti per ogni area di piano (18/3/94).
- A2. Rappresentazione cartografica illustrante la disposizione sul territorio all'orizzonte di piano delle attrezzature scolastiche (18/3/94).
 - A2.1 Nord - A2.2 Centro - A2.3 Sud sc. 1:5000
- A3. Integrazione alla relazione illustrativa a seguito osservazioni della Regione e relativa alla revisione della capacità insediativa e relazione sul progetto definitivo (18/3/94).
 - A3.1 Revisione tabella A1 di sintesi abitanti al censimento 1991 e previsioni all'orizzonte di PRGC a seguito osservazioni Regionali e osservazioni al Preliminare. Del. C.C. n. 80 del 23/07/93 (18/3/94).
- A4. Osservazioni C.U.R. e sintesi controdeduzioni
 - A4.1 Parte generale - A4.2 Parte normativa (18/3/94).
 - A4 bis. Integrazione elaborato A 4 con accoglimento osservazioni al preliminare (18/3/94).
- A5. Integrazione relazione illustrativa a seguito osservazioni della Regione (13 comma art. 15 l.r.56/77) del 13/12/95.
 - A5.1 Revisione tabella A3.1 a seguito osservazioni della Regione (13 comma art. 15 l.r.56/77) del 13/12/95.
- A6. Sintesi controdeduzioni alle osservazioni della Regione (13 comma art. 15 l.r.56/77) del 13/12/95.
- B. Allegati tecnici comprendenti:

ELABORATI GEOLOGICI

- Rel. B1 Relazione geologico-tecnica;
- Tav. B1 – (1a-b-c) Carta geologico-strutturale, sc. 1:5.000;
- Tav. B1 – (2a-b-c) Carta geomorfologica sc. 1:5.000;
- Tav. B1 – (3a-b-c) Carta geoidrologica sc. 1:5.000;
- Tav. B1 – 4 Carta dell'energia del rilievo dei bacini idrografici afferenti il territorio comunale sc. 1:20.000;
- Tav. B1 – 5 Carta delle opere di difesa idraulica censite sc. 1:10.000;
- Tav. B1 – (6a-b-c) Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni sc. 1:5.000;
- Tav. B1 – (7a-b-c) Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore sc. 1:5.000;
- Tav. B1 – (8a-b-c) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000;

ELABORATI IDRAULICI

Rel.1 Relazione idraulica;

Rel.1a Allegati alla relazione idraulica;

Tav. 2 Carta del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI) vigente, sc. 1:10.000;

Tav. 3.1 Carta di individuazione dei bacini e del reticolo idrografico, sc. 1:10.000;

Tav. 3.2 Carta di sintesi degli idrogrammi di piena, sc. 1:10.000;

Tav. 4.1-2-3 Carta di individuazione delle sezioni rilevate e degli interventi di sistemazione realizzati, sc. 1:5.000;

Tav. 5.1 Schede sezioni e opere idrauliche rilevate, sc. 1:5.000;

Tav. 5.2 Sezioni idrauliche di approfondimento Rii Ravetta, Sabbia e Bealera del Molino zona a monte S.S. 10, sc. 1:500/5.000;

Tav. 5.3 Sezioni idrauliche di approfondimento Rio Asinago in località Pessione, sc. 1:500/5.000;

Tav. 5.4 Sezioni idrauliche di approfondimento Rio Tepice, Castelvechio e Vajors in località Fontaneto, sc. 1:500/5.000;

Tav. 5.5 Sezioni idrauliche di approfondimento Rivo Ravetta, sc. 1:500/5.000;

Tav. 5.6 Sezioni idrauliche di approfondimento Rio Pasano, sc. 1:500/5.000;

Tav. 6 Carta della dinamica fluviale, sc. 1:5.000;

Tav. 7.1-2-3 Carta di individuazione dei dissesti connessi con la dinamica fluviale, sc. 1:5.000;

Tav. 7.4 Carta di confronto tra il Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI vigente) e la classificazione proposta dei dissesti connessi con la dinamica fluviale, sc.1:25.000;

Tav. 8 Cronoprogramma attuativo degli interventi, sc. 1:10.000;

B3. Usi del suolo in atto. (18/3/94). sc.1:5.000

B3.1. Nord - B3.2. Centro - B3.3. Sud - Aggiornamento a dicembre 1992.

B4.1. Indagini e rappresentazioni cartografiche degli usi del suolo in atto a fini residenziali e non residenziali in scala 1:2000 e 1:1500 effettuate su aree di censimento. (18/3/94).

B4.2. Tabelle di sintesi delle rilevazioni effettuate: residenziali e agricole. (18/3/94).

B5.1. Indagini e rappresentazioni cartografiche degli usi del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi e rilevamento cascine in attività e in abbandono. B5.1.1 Nord - B5.1.2 Centro - B5.1.3. Sud (18/3/94). Aggiornamento a dicembre 1986. sc. 1:10000

B6.1. Indagini e rappresentazioni cartografiche degli usi del suolo in atto a fini produttivi extragricoli. Dicembre 1986 (18/3/94). sc. 1:2000

B6.1.2 - B6.1.3 - B6.1.4 - B6.1.5 - B6.1.6

B6.2. Tabelle di sintesi delle attività e posti di lavoro produttivi. Dicembre 1986 (18/3/94).

B7. Cartografia aggiornata a dicembre 1992. sc. 1:2000

B7.1 - B7.2 - B7.3 - B7.4 - B7.5 - B7.6 (18/3/94).

B8. Censimento abitanti ottobre 1981 disaggregato per aree di nuovo PRGC

B8.1 Nord - B8.2 Centro - B8.3 Sud (18/3/94).

B9. Censimento e analisi della dotazione di attrezzature scolastiche 31.7.85 e calcolo fabbisogni per la variante al PRGC (18/3/94).

B10. Indagine fotografica e individuazione su carte in scala 1:5000 edifici ante 1919 e individuazione edifici di carattere storico, documentario e/o ambientale esistenti al di fuori del centro storico e individuazione sottocategorie tipologiche. (allegata al progetto preliminare) (4/7/89).

B11. Indagine fotografica estesa a tutti gli isolati del centro storico con individuazione su carte in scala 1:1.000 degli edifici vincolati e/o individuati e classificati come tali dalla variante al PRGC (allegata al progetto preliminare) (4/7/89).

B12. Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione Piemonte (18/3/94).

B13. Urbanizzazioni primarie. Acquedotto scala 1:10.000 (18/3/94).

B14. Urbanizzazioni primarie. Fognature. sc. 1:5.000

B14.2 - B14.3

B14bis. Interventi infrastrutturali previsti nel 3 PTA.

Fognatura. tav. E.1 - E.2 - E.3 sc.1:5.000 (18/3/94).

B15. Urbanizzazioni primarie. Illuminazione pubblica. scala 1:5.000 - B15.1 - B15.2 - B15.3 (18/3/94).

- B16. Urbanizzazioni primarie. Rete distribuzione gas .scala 1:5.000
- B16.2 - B16.3 (18/3/94).
- B17. Analisi di soglia (18/3/94).
- C1. Planimetria sintetica del piano in scala 1:25000 rappresentativa anche delle fasce marginali dei comuni contermini.
- C2. Utilizzazione del suolo comprendente l'intero territorio del comune. C2.1. Nord - C2.2. Centro - C2.3. Sud sc. 1:5000
- C2.1-C2.2-C2.3 GEO Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di P.R.G.C. vigente.
- C2bis. Perimetro aree normative.
- C2bis. Nord - C2bis. Centro - C2bis. Sud sc. 1:5.000
- C3. Sviluppi relativi ai territori urbanizzati, urbanizzandi e agricoli.
C3.1. - C3.2. - C3.3. - C3.4. - C3.5. - C3.6. - C3.7 - C3.8 sc. 1:2000
- C4. Legenda e repertorio dei servizi per le tavole di piano.
- C5.Nord Centro storico. Utilizzazione delle aree e individuazione interventi. Nord sc. 1:1.000
- C5.Sud Centro storico. Utilizzazione delle aree e individuazione interventi. Sud sc. 1:1.000
- C6.Nord Centro storico. Servizi, assetto degli spazi aperti e viabilità- Nord sc.1:1.000
- C6.Sud Centro storico. Servizi, assetto degli spazi aperti e viabilità - Sud sc.1:1.000
- Norme tecniche di attuazione.
- LC.1 Perimetrazione zone di insediamento commerciale sc.1:5.000

Art. 3 - Validità ed efficacia del PRGC

Il PRGC, secondo quanto previsto dall'art. 12 della l.r. 56/77 modificata, è stato elaborato con riferimento ad un arco temporale di 10 anni.

Il PRGC mantiene la sua efficacia anche oltre i 10 anni e sino a quando non siano approvate successive varianti o revisioni.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel PRGC hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del PRGC, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici. Nel caso di controversia nell'applicazione degli elaborati grafici prevalgono le tavole di progetto del PRGC in scala 1:2.000 o 1:1.000.

TITOLO II - NORME GENERALI.

Art. 4 - PRGC e trasformazione del territorio.

Il PRG disciplina l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.

Tale processo riguarda interventi di nuova costruzione, di recupero, di ampliamento, di demolizione, di trasformazione degli usi, nonché' la realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comporti modificazione del territorio.

Il PRG definisce inoltre i criteri e le procedure per gli interventi e attività non sottoposte a singolo titolo in attuazione diretta, ma sottoposte a semplice autorizzazione.

Art. 5 - Legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Il PRG è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale, con particolare riguardo alla legge regionale 56/77.

Art. 6 - Leggi di salvaguardia.

Dalla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC e successivamente da quella relativa al PRG definitivo si applicano le misure di salvaguardia di cui alla legge 1902/52 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 58 legge regionale 56/77.

Art. 7 - Piani territoriali di scala sovracomunale.

Il PRG è stato elaborato ed adottato in assenza di Piani Territoriali di scala superiore effettivamente operanti.

Esso tuttavia tiene conto dello Schema di Piano Comprensoriale del luglio 82, dello Schema di Programma Pluriennale di intervento e di spesa e dello Schema di Piano Zonale agricolo del dicembre 84.

Art. 8 - Capacità insediativa.

La capacità insediativa teorica del PRGC ai fini residenziali è stata calcolata sulla base di quanto previsto dall'art.20 della l.r. 56/77, con il sistema analitico e trattato nella relazione illustrativa (4.3.2.2.)

Art. 9 - Standards e connessioni funzionali.

La tav. C4 della presente variante, precisa mediante apposito repertorio e per tutto il territorio, l'ubicazione e/o l'indicazione in quantità e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali e attrezzature di livello comunale, ai sensi dell'art. 21 della l.r. 56/77

Sono inoltre indicate e ubicate le quantità di aree riservate o da riservare ai servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, ai sensi dell'art. 22 della l.r. 56/77.

L'elenco disaggregato dei servizi secondo quanto previsto dall'art. 21 della l.r. 56/77 è il seguente:

art. 21.1) aree e attrezzature per insediamenti residenziali

a)	aree per l'istruzione	
	- asili nido (An) e scuole materne (Sm)	mq/ab 1,79
	- scuola elementare (SE)	mq/ab 1,96
	- scuola media unica (SM)	<u>mq/ab 1,25</u>
	Totale	mq/ab 5,00
b)	aree per spazi pubblici attrezzati a:	
	- gioco per bambini (G)	mq/ab 2,50
	- verde di quartiere e zonale (V)	mq/ab 4,50
	- attività sportive e gioco ragazzi (S)	<u>mq/ab 5,50</u>
	Totale	mq/ab 12,50
c)	aree per attrezzature di interesse comune:	
	- religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi ed altro (C)	mq/ab 5,00
d)	aree per parcheggi pubblici (P)	<u>mq/ab 2,50</u>
	Totale generale	mq/ab 25,00

Le specifiche destinazioni previste dal PRGC, costituiscono vincolo nei confronti di qualunque destinazione a servizi sociali di carattere pubblico, esse potranno peraltro essere mutate a seguito dell'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale (Legge 3/1/78 n. 1) purché a livello di quartiere o di centro abitato siano garantite le dotazioni di servizi e lo schema generale della organizzazione dei servizi.

Per le volumetrie superiori a 1.500 o 2.000 mc, a seconda che si tratti di aree di tipo Cr o Br, gli interventi dovranno essere attuati con SUE (anche se non individuati cartograficamente) e dismesse o monetizzate aree pari a 25 mq/ab, un minimo di mq 10/ab dovrà comunque essere localizzato in sito per parcheggi e verde.

Nelle aree Ar1 – centro storico - limitatamente agli interventi soggetti a P. di R. e/o P.P.:

- Nei casi di trasformazione da produttivo/artigianale a residenza, per volumetrie superiori a 1.000 mc, sono dismesse aree a servizi pari a 25 mq/ab rapportati all'intera volumetria prevista;
- Nei casi di recupero di edifici già ad uso residenziale con incremento di SLP maggiore di 100 mq, sono dismesse aree a servizi pari a 25 mq/ab rapportate esclusivamente all'incremento di SLP rispetto alla situazione preesistente;
- Nei casi di recupero di edifici con presenza di usi terziario e/o commerciale, in caso di trasformazione a favore della residenza, con incremento di quest'ultima maggiore di 100 mq, sono dismesse aree a servizi pari a 25 mq/ab rapportate esclusivamente all'incremento previsto.

In tutti i casi, per interventi comportanti demolizione totale o parziale con ricostruzione di immobili esistenti, dovranno essere reperite un minimo di 10 mq/ab per standard urbanistici, rispetto ai 25 mq/ab. dovuti, in sito, ovvero nelle relative aree di pertinenza, o ancora su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 300 mt misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio.

Qualora ricorrano le condizioni indicate al paragrafo successivo sarà ammessa la monetizzazione dell'intera quantità dovuta.

Dalle presenti prescrizioni sono fatti salvi tutti i P. di R. già accolti dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione della variante parziale n° 22 (D.C.C. n. 121 del 29.09.2011).

Tali servizi potranno in particolare essere destinati a parcheggi pubblici e/o verde di quartiere e/o razionalizzazione della viabilità.

Si precisa che nelle aree destinate a Parcheggi e Verde, nell'interrato potranno essere realizzati parcheggi sotterranei purché gli stessi non pregiudichino la realizzazione del servizio sovrastante, se piantumati o destinati a piantumazione.

Gli standards di cui all'art. 21 l.r. 56/77 sono un minimo, e quindi l'acquisizione di aree anche in supero rispetto a tale minimo permette una maggiore dotazione di aree, con particolare riguardo a parcheggi e verde.

art. 21.2) aree per attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

a) Per aree attrezzate di nuovo impianto (di tipo D) aree per parcheggi, verde, attrezzature sportive e inoltre: uffici, mense, infermerie.

20% della superficie territoriale

b) Per aree di riordino e di completamento infrastrutturale e aree di impianti esistenti (di tipo Bp) che si confermano nella loro ubicazione: aree per parcheggi e verde.

10% della superficie fondiaria

Le aree di cui al punto b) potranno in parte (max 50%), da riservare a parcheggi, essere ricavate nel sottosuolo, purché non pregiudichino le aree soprastanti se piantumate o destinate a piantumazione.

Anche nel caso di recupero nel sottosuolo dette aree dovranno essere localizzate in ambiti facilmente e liberamente accessibili dalla viabilità pubblica.

Sono computabili, oltre alle aree per le quali è prevista la dismissione a favore del Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico nella misura max del 50% e convenzionamento.

art. 21.3) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti terziari e/o commerciali.

Per le attrezzature al servizio delle singole attività terziarie e/o commerciali si richiamano gli specifici disposti di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 con la precisazione che le prescritte aree per servizi pubblici dovranno essere reperite in sito o comunque su aree per servizi pubblici già previste dal P.G.R.C. a distanza utile e funzionale al tipo di attività in progetto; in questo ultimo caso e per tale fine è ammessa la monetizzazione delle aree non dismesse in sede di intervento. Non è comunque ammesso il ricorso alla monetizzazione nel caso di aree destinate ad ospitare nuovi insediamenti commerciali e/o direzionali.

Nei cambi di destinazione d'uso finalizzati a servizi ed uffici dell'ASL all'interno di fabbricati di proprietà privata non sarà tassativo il reperimento in sito o a distanza utile delle aree per servizi pubblici (parcheggio e verde) di cui all'art. 21 della l.r. 56/77. La cessazione dell'utilizzo da parte dell'ASL dei locali ripristina l'originaria destinazione d'uso.

Monetizzazione

E' ammessa a titolo sostitutivo della dotazione di aree per standard, di cui all'art. 21 della l.r. 56/77, limitatamente ai casi in cui il PRGC non le ubichi puntualmente, la relativa monetizzazione secondo entità e modalità definite nell'apposito regolamento comunale.

Tale monetizzazione potrà avvenire per interventi in aree di tipo A, B, C di completamento, T ed E previa definizione degli aspetti economici di cui al regolamento comunale nei limiti quantitativi indicati.

Le aree indotte dalla monetizzazione saranno reperite fra quelle individuate a tal fine dal PRGC o nel caso in cui ciò non sia possibile tra le aree libere e dovranno essere localizzate in modo funzionale alle necessità indotte dall'intervento.

Le aree a parcheggio e verde dovranno essere sempre dismesse o asservite in sito nella misura minima di 10 mq/ab per interventi residenziali; 2/5 del totale per insediamenti produttivi; 50% del totale per insediamenti direzionali e commerciali. Tali minimi potranno non essere garantiti nel caso di superfici inferiori a mq 100, in tal caso sarà monetizzata l'intera quantità dovuta.

Nel caso di interventi edilizi a cui l'Amministrazione Comunale riconosca un interesse collettivo sarà possibile la monetizzazione anche dell'intera area dovuta.

Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti di attività di somministrazione di alimenti e bevande

Il piano regolatore generale e le relative varianti stabiliscono già, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della l.r. 56/1977, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della l.r. 56/1977 smi, lo standard pubblico 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 4 e dei commi 5 e 7; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche uno o più esercizi di somministrazione siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla l.r. n. 28/1999 s.m.i., da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", degli esercizi di somministrazione nel rispetto dei successivi commi, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni, e ai fini del rilascio dei permessi a costruire e deve essere dimostrato nei casi di S.C.I.A. di cui all'art. 12 c. 1 e 2 della l.r. 38/06 e di S.C.I.A. in materia edilizia.

Si definisce "superficie di somministrazione" ai sensi dell'art. 4 della D.G.R. n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili, e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta - posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehors). Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata ai magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

La superficie di somministrazione degli esercizi di somministrazione si determina nell'ambito dell'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi e dell'area esterna (coperta o scoperta) appositamente destinata al servizio dei consumatori, variamente delimitata da appositi elementi fissi o rimovibili.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, aggiuntiva e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2 della l.r. n. 56/1977 smi, e dell'art. 25, c. 1 e 2 della DCR n.563-13414/99 smi, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato cond.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

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

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

SUPERFICIE SOMMINISTRAZIONE [MQ]	DI	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI		
		(N)	PER GLI ESERCIZI	DI
		SOMMINISTRAZIONE UBICATI		
		NEGLI	ADDENSAMENTI	E
		LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI		
		A1- L1		

S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
25<S<50	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE SOMMINISTRAZIONE [MQ]	DI	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 – L1
S < 35		esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50		$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
50<S<100		$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100		$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]		METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A5 E NELLE AREE EXTRAURBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A5 E L2
S < 35		esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50		$N = 1 + 0,1 * (S - 35)$
50<S<100		$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100		$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

Per gli esercizi di somministrazione così come definiti all'art. 4 della D.G.R. n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010, ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A4, L1 esistente o con autoriconoscimento in L1, il fabbisogno dei posti parcheggio è monetizzabile contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle “realtà minori a rischio desertificazione” così come definite all'art. 6 della D.G.R. n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio aggiuntivi previsto al precedente c. 2; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, n. 3) della l.r. 56/1977 smi.

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

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

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

Compensazioni e mitigazioni ambientali

In attuazione di quanto indicato all'interno delle norme del Piano Territoriale Regionale e del Piano di Coordinamento Provinciale, per tutti gli interventi che determinano consumo di suolo libero e/o nuovo carico urbanistico potranno essere previsti interventi di compensazione e/o mitigazione ambientali secondo le modalità indicate all'interno del Regolamento Comunale per la cessione delle aree per Opere di

Urbanizzazione e all'art. "Oneri Compensativi" del Regolamento Comunale Disciplina del Contributo di Costruzione.

Per tutti gli interventi per i quali le norme tecniche di attuazione del PRGC o dei SUE attuativi prescrivono misure di compensazioni e/o mitigazioni ambientali, le stesse possono essere individuate all'interno dell'ambito di intervento o su altre aree, anche pubbliche, individuate a tale scopo.

Mitigazioni ambientali

Per mitigazioni ambientali si intendono quelle opere volte a ridurre l'impatto ambientale derivante dalle trasformazioni del territorio con particolare riferimento a quelle direttamente collegate all'intervento edilizio al fine di diminuirne gli effetti sul contesto limitrofo (fasce di vegetazione, vasche di raccolta e trattamento delle acque di dilavamento, barriere fonoassorbenti, ecc...).

Compensazioni ambientali

Per compensazione ambientale si intendono le opere di miglioramento ambientale che vanno a neutralizzare il danno determinato dalla trasformazione del territorio sull'ambiente anche in porzioni non direttamente coinvolte con l'intervento edilizio, ma che contribuiscano al contempo a riequilibrare il bilancio ambientale complessivo del comune (interventi di rimboschimento, piste ciclabili, manutenzione, pulizia e rimboschimento di rii e filari, ecc...).

La superficie di compensazione sarà pari almeno alla somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi relativi e al nuovo intervento edilizio. Saranno esclusi da tale conteggio i parcheggi realizzati con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc...

Le aree di compensazione dovranno essere previste in piena terra e piantumate con essenze autoctone in modo da costituire una formazione boscata ove possibile in continuità con elementi naturali già presenti, attraverso la creazione o l'implementazione degli ecosistemi presenti e aumentando il valore ecologico dell'ambito (filari, siepi, alberi, rii, ecc...).

Art. 9 bis - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 51 l.r. 56/77 modificata).

Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'art. 5 della legge 28/1/1977 n. 10, e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1) Opere di urbanizzazione primaria:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non: spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

2) Opere di urbanizzazione secondaria:

- h) asili nido e scuole materne;
 - i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
 - l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
 - m) edifici per il culto;
 - n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- 3) Opere di urbanizzazione indotta:
- p) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
 - r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - t) impianto di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 10 - Norme per la edificabilità, condizioni necessarie.

Ai sensi dell'art. 10 della L. 765/67, dell'art. 4 della L. 847/64 e successive modificazioni ed integrazioni e art. 51 e 91 quinquies l.r. 56/77, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè di :
 - strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas, nuclei elementari di verde attrezzato, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi, oltreché delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel PRGC.

Se alcune delle precedenti opere non sono esistenti è necessario che siano previste in P.P.A., sia con realizzazione da parte dell'Amministrazione che da parte dei privati.

Nei successivi articoli sono indicate per ogni tipo di area di piano, i tipi di intervento ammessi, e se gli stessi possono essere concessi con singolo titolo in attuazione diretta o con piani esecutivi.

Art. 11 - Regolamento edilizio.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale, dalle eventuali normative dei Piani di settore quali: Piano del colore, Piano dell'arredo urbano, Piano urbano del traffico, Piani Particolareggiati di ristrutturazione viaria, piani che non possono essere definiti varianti al PRGC, ma inserirsi nello stesso.
 In caso di contrasto, o di difformità, prevalgono le presenti Norme e i relativi Elaborati grafici.

TITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PRG.

Art. 12 - Programma pluriennale di attuazione.

Il PRG si attua per mezzo dei piani urbanistici attuativi definiti nei successivi articoli del presente Titolo III, ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti, gli uni e gli altri coordinati dai Programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 L. 10/77 e artt. 33. 34. 35. 36. 37 l.r. 56/77 .

Tali programmi, con riferimento agli eventi demografici e socio-economici che interessano il Comune, ed alle risorse pubbliche e private ragionevolmente prevedibili nel periodo, dovranno tendere al miglior soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informativi del PRG.

A tal fine il Comune procede, sulla base di un censimento analitico degli insediamenti esistenti, dei servizi e delle infrastrutture effettivamente disponibili, all'aggiornamento delle capacità insediative nelle varie parti del territorio.

Sulla base di tali indagini il Comune determina:

- le opere e le infrastrutture da realizzare nel periodo;
- gli interventi di recupero da programmare ai sensi della Legge 457/78;
- gli interventi addizionali ammissibili, nelle singole parti del territorio.

Quando i fabbisogni pregressi siano, nel complesso solo in parte soddisfatti dalla dotazione esistente di servizi e infrastrutture, i P.P.A. dovranno coordinare gli interventi in modo da:

- ridurre progressivamente e prioritariamente le carenze pregresse;
- garantire la piena copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi;
- equilibrare il grado di soddisfazione dei fabbisogni pregressi nelle diverse parti del territorio.

Art. 13 - Gli strumenti urbanistici attuativi.

Sono strumenti urbanistici attuativi del PRG:

- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
- i Piani per insediamenti produttivi (PIP);
- i Piani di Recupero (P. di R.);
- i Piani Particolareggiati (P.P.);
- i Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.);
- i Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (PTE);
- i Piani Particolareggiati di ristrutturazione viaria.

Inoltre sia ai fini del superamento delle barriere architettoniche, che per l'arredo urbano, che per i trasporti, il traffico e l'ambiente, il Comune potrà promuovere piani di settore specifici.

Il PRGC - mediante indicazioni cartografiche e/o normative - definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti

attuativi di cui sopra, salve sempre le possibilità di successive indicazioni in sede di P.P.A., ai sensi dell'art. 34 della l.r. 56/77 .

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti oltre a quanto indicato all'art. 9 delle presenti NTA sarà comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione di una pluralità di edifici e si renda necessario su scala adeguata la predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) qualora la strada esistente di accesso alle aree su cui si intende edificare non posseda i requisiti specificati in altra parte della presente normativa - richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza degli edifici;
- c) in tal caso il SUE dovrà estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
- d) qualora l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, il SUE dovrà estendersi anche a queste ultime;
- e) qualora l'intervento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di PRG e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli strumenti attuativi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale, riservandosi questa anche mediante ricorso ai dispositivi di cui all'art. 8, ultimo comma, della L. 765/67, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

- 1) per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- 2) ai fini di una organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli strumenti attuativi dovranno in ogni caso verificare il rispetto degli standards di cui all'art. 9, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

Art. 14 - ~~Concessioni, autorizzazioni~~ Titoli Abilitativi.

Il singolo titolo in attuazione diretta per interventi comportanti nuovi insediamenti o ampliamenti agli insediamenti esistenti (di abitanti e/o attività), sia singoli che nel quadro di strumenti esecutivi può essere rilasciato solo previa inclusione di tali interventi nel programma pluriennale di attuazione.

Per le opere di cui all'art. 9 L. 10/77 e art. 33 e 91 quinquies l.r. 56/77 non è necessaria l'inclusione nei Programmi di attuazione, purché non in contrasto con le prescrizioni del PRGC, e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 L. 28/1/77 n. 10 se dovuti.

Il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta relativo alle aree e agli immobili, che nelle prescrizioni della presente variante sono definiti di interesse storico-artistico, ai sensi dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 l.r. 56/77 e art. 40 -41 bis e 49 l.r. 56/77 è subordinata al parere **vincolante** della Commissione Locale per il Paesaggio

Sono soggetti alla sola autorizzazione gli interventi di cui all'art. 56 della l.r. 56/77

In particolare:

- l'istanza per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo deve essere corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti; l'istanza inoltre deve essere corredata dall'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto, e della eventuale dichiarazione che le opere stesse non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.
- Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo l'istanza deve essere corredata da elaborati che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti nonché dei provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e da regolamenti.
- Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto il singolo titolo in attuazione diretta

Art. 15 - Modificazioni destinazioni d'uso.

Gli interventi di modificazioni d'uso, ove assentiti dalla presente variante, sono soggetti a singolo titolo in attuazione diretta

Tali mutamenti sono ammessi in tutte quelle aree a prevalente destinazione residenziale dove le presenti norme ammettano usi diversi da quelli residenziali e riguardano esclusivamente attività commerciali, direzionali o artigianali al servizio della persona e delle imprese previo dimostrazione dell'inesistenza di incompatibilità con il regolamento di condominio.

Si richiamano inoltre i disposti del comma 4 art. 48 l.r. 56/77.

Per le aree agricole valgono le norme di cui ai commi 7. 8. 9. 10. 11 dell'art. 25 della l.r. 56/77

Non sono necessari singoli titoli in attuazione diretta per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRGC e/o degli strumenti esecutivi a condizione che siano rispettati gli standards di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Inoltre a norma dell'art.19 del D.P.R. 380/01 ogni modifica delle destinazioni d'uso di opere o impianti non destinati alla residenza, già concessi in base alla citata legge, che avvenga nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, è subordinata al versamento di un contributo nella misura max corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento della intervenuta variazione.

Valgono inoltre per le aree agricole le norme di cui ai commi 7,8,9,10,11 dell'art. 25 della l.r. 56/77 .

Art. 16 - Edifici esistenti in contrasto con le Norme previste dal PRGC

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dalla presente variante possono attuare interventi di trasformazione solo per adeguarsi alle presenti Norme, oppure esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tali edifici si intendono in contrasto con le previsioni di P.R.G., qualora gli usi esistenti non rientrino tra quelli compatibili rispettivamente con le zone residenziali, produttive, terziarie, produttive, agricole e con le aree di tutela dell'ambiente.

Art. 17 - Edifici esistenti in aree previste a pubblici servizi.

Per gli edifici di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 18 - Parametri urbanistici.

1 St = Superficie territoriale.

Si intende come superficie territoriale la somma:

- delle superfici fondiarie relative ai vari tipi di insediamenti;
- delle superfici in proprietà destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi come definiti dagli artt. 3 e 5 del D.M. 2/4/1968 n 1444 e art. 21 sub. 1 della l.r. 56/77 e s.m.i ed afferenti agli insediamenti di cui sopra;
- delle superfici destinate alle sedi viarie carrabili e pedonali in proprietà, e che connettono dal punto di vista funzionale ed organizzativo gli insediamenti dei vari tipi ai servizi loro afferenti ed al territorio;
- delle altre superfici eventuali in proprietà destinate ad opere di urbanizzazione primaria come definite dall'art. 4, comma primo, della legge 29/9/1964 n 847.
- le definizioni di perimetro delle aree normative operate dalle tavole C 2.1bis - C 2.2bis - C 2.3bis sono pertanto da ritenersi indicative e non valide ai fini della determinazione dei volumi edificabili nelle singole aree di intervento.

2 Sf = Superficie fondiaria

Si intende come superficie fondiaria l'area o il complesso di aree occupate dagli edifici destinati ai vari tipi di insediamenti e dagli spazi di loro stretta pertinenza e cioè:

- la rete delle strade carrabili e pedonali, non dismesse in uso pubblico od aventi tale destinazione nel PRGC o nei relativi strumenti esecutivi, e destinate al servizio esclusivo dell'edificio o del complesso degli edifici considerati e dei relativi parcheggi;
- gli spazi liberi destinati alla formazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;
- gli spazi destinati alla formazione dei distacchi regolamentari degli edifici tra di loro ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali;

3 Densità territoriale, indice territoriale di copertura e indice territoriale di superficie.

Si intende come densità territoriale di popolazione, il rapporto espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), fra il numero di abitanti insediati e/o insediabili in un'area di piano e la superficie territoriale di questa.

Si intende come densità territoriale edilizia il rapporto, espresso in metri cubi o metri quadrati per metro quadrato (mc/mq, mq/mq), fra il volume o la superficie lorda di solaio sviluppata dagli edifici costruiti o costruibili in un'area di PRGC o sua parte, esclusi gli edifici pubblici o riservati alle attività collettive, di cui all'art. 3 del D.M. 02/04/1968 n 1444 e la superficie territoriale di un'area di PRGC o sua parte.

Si intende come indice territoriale di copertura il rapporto, espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq), tra superficie coperta dall'edificio o complesso di edifici considerati e la superficie territoriale.

Si intende come indice territoriale di superficie il rapporto espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) fra la superficie lorda di solaio sviluppato dall'edificio o complesso di edifici e la superficie territoriale di pertinenza.

4 Densità fondiaria

Ai fini delle caratteristiche edificatorie, vengono di volta in volta, utilizzate le seguenti definizioni:

- 4.1. Indice fondiario di cubatura
- 4.2. Indice fondiario di superficie
- 4.3. Indice fondiario di copertura

Si intende come indice fondiario di cubatura il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra il volume dell'edificio o del complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

Si intende come indice fondiario di superficie il rapporto, espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq), fra la superficie lorda di solaio sviluppata dall'edificio o dal complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

Si intende come indice fondiario di copertura il rapporto, espresso mediante valore numerico o percentuale, tra la superficie coperta dall'edificio o dal complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

Art. 19 - Parametri edilizi.

1) Superficie lorda di solaio.

Si intende come superficie lorda di solaio o di calpestio sviluppato degli edifici la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, fuori terra, a qualunque uso destinati e delle superfici delle murature che delimitano detti locali e delle superfici dei collegamenti verticali (scale chiuse ed ascensori).

2) Superficie coperta.

Si intende come superficie coperta degli edifici la proiezione orizzontale sul terreno di tutte le parti di questi considerate al fine del computo del volume, ossia di tutte le parti chiuse, e anche dei porticati, logge aperte, balconi con aggetto superiore a mt 1,50 e sovrastrutture tecniche. All'interno dell'area d'intervento Ar1, nonché per gli edifici ricadenti nelle aree B e C e progettati anteriormente all'entrata in vigore delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, sono escluse dal computo le proiezioni dei volumi finalizzati a ospitare impianti ascensore e analoghi apprestamenti tecnologici per il superamento delle barriere architettoniche, a condizione che ne sia comprovata l'impossibilità di collocamento all'interno della sagoma dell'edificio e che detti volumi non risultino visibili da aree pubbliche o di pubblico transito.

2bis) Terreno sistemato.

Per terreno sistemato si intende la quota del piano di imposta dell'edificio misurata ad intervento avvenuto ovvero a seguito degli scavi e riporti operati dal costruttore. A questo fine si stabilisce

pertanto che le predette operazioni debbano essere contenute in mt. 1 rispetto al piano di campagna e raccordate gradatamente con questi o, qualora si operi in area urbanizzata, con la quota delle infrastrutture esistenti e previste a confine del lotto di intervento.

Nelle aree caratterizzate da pendenze significative sono ammesse deroghe a quanto appena stabilito da concordarsi preventivamente col Comune tenendo conto della preminente esigenza di escludere in ogni caso sostanziali modificazioni del piano naturale ed interventi in contrasto con eventuali prescrizioni normative finalizzate alla tutela ambientale e dell'assetto idrogeologico.

Nelle aree ad edificazione condizionata (classi II e III b) si rimanda alle disposizioni degli artt. 25 e seguenti, in materia di compatibilità degli interventi con le condizioni di rischio idrogeologico

2 ter) Parametri per esercizi commerciali

La superficie di vendita è definita all'art. 3 delle "norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa" dell'allegato ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DEL D.LGS 114/98 – DELLA l.r. 28/1999 – NONCHE' DELLE MODIFICAZIONI INTRODOTTE DALLA D.C.R. N. 347-42514 DEL 23.12.2003 E DALLA D.C.R. N. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999"

3) Volume edificato.

Si intende come volume edificato, quello dei solidi edificati a qualunque uso destinati, sorgenti dalla superficie fondiaria di competenza, misurato a partire dal terreno a sistemazione avvenuta e dato dalla sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di solaio dei vari piani per le altezze effettive da pavimento a intradosso del solaio soprastante.

Nel caso in cui l'ultimo solaio sovrastante sia inclinato si dovrà fare riferimento alla sua quota media di intradosso.

Per le parti in seminterrato la misurazione avverrà dal filo del terreno sistemato sino all'intradosso del solaio in superficie. Qualora i locali seminterrati posti sotto l'edificio principale:

- presentino all'intradosso del solaio di copertura una emergenza superiore a mt. 1,20 dal terreno sistemato;
- non siano identificabili quali volumi tecnici o accessori strettamente connessi alle destinazioni previste ai piani superiori (garage, cantine e locali accessori alla residenza quali lavanderia e sgombero);

saranno integralmente considerati ai fini del calcolo del volume degli edifici.

Il calcolo dei volumi degli edifici eseguito dopo la sistemazione del terreno, tenuto conto quindi degli eventuali sbancamenti o riporti (che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati) dovrà avvenire con criteri rigorosamente geometrici.

L'altezza media dei locali abitabili non potrà essere inferiore a 2,70 per i locali di abitazione e 2,40 per i locali di servizio.

Le altezze minime medie interne di cui sopra, possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per edifici di vecchia costruzione con particolare riferimento al centro storico o ambiti analoghi, sottoposti a interventi, comunque denominati, qualificati e disciplinati, destinati a recuperarli all'uso, abitativo o diverso, a condizione che detti interventi siano, per gli altri aspetti, conformi alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti in relazione all'uso cui saranno destinati, nonchè alla legge regionale sul recupero dei sottotetti e dei rustici, nel caso in cui si versi in ipotesi di applicazione di esse.

Tale deroga è applicabile quando l'edificio abbia caratteristiche tipologiche, o strutturali o estetiche specifiche del luogo e meritevoli di conservazione, e purchè il progetto contenga una relazione che preveda la realizzazione o attesti l'esistenza di condizioni idonee a garantire comunque, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni

igienico-sanitarie dell'immobile, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'unità immobiliare e dei vani utilizzabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre oppure dai riscontri d'aria trasversali oppure dall'impiego di mezzi di ventilazione ausiliaria.

Le unità immobiliari destinate all'uso commerciale, oltre che ai requisiti esposti nei precedenti commi, debbono essere conformi alle vigenti norme di prevenzione, sicurezza e tutela della salute e dell'igiene.

Con riferimento ai casi di alloggi monostanza, di cui all'articolo 3 D.M. 5 luglio 1975 può essere applicata tale deroga, ferme comunque restando le misure minime di superficie previste in detto articolo e la necessaria idoneità igienico-sanitaria dei locali.

Il sottotetto se compreso entro l'inclinata 1 verticale /2 orizzontale riportata dai punti distanti in orizzontale ml 1,50 dalla linea di intersezione delle facciate con il piano dell'intradosso dell'ultimo solaio, non sarà conteggiato come volume; nelle falde saranno ammessi lucernari ricavati a raso della dimensione massima di 0,20 mq, nella misura di uno ogni 20 mq di solaio orizzontale.

Qualora fosse prevista la possibilità di utilizzazione del sottotetto per usi abitativi o accessori dell'abitazione, con l'apertura di luci, vedute, terrazzini o abbaini o con l'aumento dell'inclinata 1/2, l'intero volume risultante verrà compreso nel computo della volumetria.

Dal calcolo del volume sono comunque escluse le costruzioni accessorie che per la loro natura meramente tecnica debbono essere necessariamente collocate al di sopra dei piani abitabili o comunque utilizzabili (torri evaporative degli impianti di riscaldamento, torrioni di scale per l'accesso alle coperture, camini, etc.).

All'interno dell'area d'intervento Ar1, nonché per gli edifici ricadenti nelle aree B e C e progettati anteriormente all'entrata in vigore delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, sono escluse dal computo le proiezioni dei volumi finalizzati a ospitare impianti ascensore e analoghi apprestamenti tecnologici per il superamento delle barriere architettoniche, a condizione che ne sia comprovata l'impossibilità di collocamento all'interno della sagoma dell'edificio e che detti volumi non risultino visibili da aree pubbliche o di pubblico transito.

Nelle aree di tipo Ar dovranno essere salvaguardate le caratteristiche originarie delle coperture.

Le scale degli edifici condominiali con più di due piani fuori terra dovranno essere di norma di tipo chiuso; nel caso che per motivate esigenze di tipo compositivo si giustificasse l'impiego di scale di tipo aperto, queste saranno considerate, ai fini del computo della volumetria come chiuse.

Non saranno inoltre conteggiate nella volumetria quegli eventuali volumi tecnici esterni o interni, come ad esempio cavedi di colonne di aerazione o camini richiesti dalle norme di sicurezza e/o antincendio.

I garages interrati, emergenti dal terreno per un'altezza max di mt 1,20 (all'estradosso del solaio di copertura) necessaria per l'aerazione dei locali non saranno calcolati nella volumetria ammessa, così come non sarà calcolato il volume derivante dalla rampa di accesso ai garages.

Il rispetto delle distanze avverrà come per gli edifici principali.

Le parti di garages emergenti dal terreno dovranno essere sistemate a verde.

Verrà invece calcolata la volumetria degli eventuali garages o altri locali il cui accesso avvenga da cortili ribassati.

I soli edifici esistenti al momento dell'adozione del PRGC preliminare con pilotis al piano terreno,

potranno, per motivi di risparmio energetico e miglioria estetica, chiudere gli stessi con vetrate anche costruite su muretto di cm 70 max d'altezza, per creare locali ad esclusivo uso del condominio per sale riunioni o gioco bimbi, oppure per creare locali ad uso sociale da parte di associazioni, senza che tali volumi vengano computati nella volumetria . Dovrà essere stipulato, nel primo caso, atto di vincolo con la partecipazione del Comune che sancisca l'impegno di uso condominiale non abitativo e, nel secondo caso, apposita convenzione fra Comune, Condominio ed Associazioni interessate per la definizione delle modalità di utilizzo dei locali.

4) Altezza degli edifici.

Si intende come altezza degli edifici la misura risultante tra la quota del marciapiede di pertinenza degli edifici a sistemazione avvenuta e la quota più elevata tra l'intradosso del cornicione e l'intradosso dell'ultimo solaio; per gli edifici di tipo produttivo la misura risultante tra la quota del marciapiede e il piano di imposta della copertura.

L'altezza massima è la maggiore di tali misure.

I riporti ammissibili (che dovranno risultare esattamente dal progetto e con questo essere approvati) non potranno superare lo spessore di 1 mt in corrispondenza del piano del marciapiede di accesso e dovranno raccordarsi al piano di campagna sul confine del lotto di intervento.

Il numero dei piani abitabili previsto nelle norme particolari per ogni area di PRGC è riferito ai locali abitabili escluso il sottotetto. Quindi, qualora i tipi di intervento ammessi e gli indici di edificabilità delle aree di intervento consentano l'inserimento di ulteriori volumetrie oltre le quote stabilite, il numero di piani previsti dal PRGC diventa n+1 sottotetto anche se non previsto dalle norme specifiche in zona.

In ogni caso non sarà ammesso lo sfondamento della sagoma massima definibile sovrapponendo alle altezze prestabilite dall'art.31 le maggiori quote contenibili nell'inclinata 1 verticale/2 orizzontale riportata dai punti distanti in orizzontale ml 1,50 dalla linea di intersezione della facciate con il piano di intradosso dell'ultimo solaio.

5) Passaggio dai parametri di volume o superficie agli abitanti o posti di lavoro.

Il passaggio dalla densità edilizia agli abitanti, avverrà assegnando ad ogni abitante un volume edilizio di 120 mc, ovvero una superficie di solaio lorda sviluppata di mq 40.

Per le attività destinate alle attività produttive, il passaggio dalla densità edilizia espressa attraverso l'indice fondiario di superficie, ai posti di lavoro teoricamente insediabili avverrà attribuendo, di norma e salvo diversa valutazione analitica, una superficie lorda di solaio sviluppata di 50 mq per ogni posto di lavoro.

6) Distanze dai confini, distanze fra i fabbricati.

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui all'articolo presente, per tutto quanto riguarda i limiti di altezza degli edifici e di distanza fra i fabbricati, varranno le disposizioni di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n 1444, salvo le precisazioni di seguito indicate:

a) Nelle aree di tipo Ar :

Per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione ed eventuali demolizioni e ricostruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

b) Nelle aree di tipo Br, Bpr, BpTr :

- 1) Non si intendono come pareti finestrate quelle definibili luci ai sensi dell'art. 900 del codice civile; per tali pareti la distanza da un'altra parete dello stesso tipo potrà essere uguale a 1/2 della altezza dell'edificio più alto con un min. di mt. 5,00 ;
- 2) Negli isolati compromessi con allineamenti in atto, o in quei casi ove per fondate ragioni di ordine architettonico-ambientale, l'Amministrazione ritenga di conservare i caratteri di continuità edilizia, i muri d'ambito degli edifici potranno essere costruiti a confine per una profondità non superiore a mt. 13,00, (previo accordo con il confinante che dovrà risultare da specifica convenzione- e ove non esistano edifici nel lotto confinante) oppure essere tenuti a una distanza da edifici preesistenti (sul lotto confinante) pari a 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto (con un minimo di mt. 5,00, per pareti non finestrate e minimo mt. 10 tra pareti finestrate o anche una sola finestrata).
- 3) Se sul lotto confinante non esistono edifici preesistenti, si potrà costruire a confine, previo atto pubblico trascritto a favore del confinante, oppure a distanza non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 5,00 per pareti finestrate.
- 4) Potranno inoltre essere costruiti a confine (previo assenso del confinante) i bassi fabbricati destinati ad autorimesse private o magazzini privati di altezza non superiore a mt 2,60. In alternativa alla costruzione di bassi fabbricati potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei emergenti dal suolo, per un'altezza max all'estradosso del solaio di copertura di mt 1,20 necessaria per l'aerazione dei locali (in tal caso non sarà conteggiata tale volumetria, altresì non sarà conteggiata la volumetria derivante dalle rampe di accesso); sarà invece calcolata la volumetria degli eventuali garages o altri locali il cui accesso avvenga da cortili ribassati.
- 5) La distanza minima tra bassi fabbricati e pareti finestrate all'interno della stessa proprietà, non potrà essere inferiore a mt 5. Nel caso di locali interrati, tali locali potranno essere sviluppati lungo i confini di proprietà, fatte salve le norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria.

c) Per le aree Cr, la distanza minima ammessa dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza degli edifici con un minimo di mt 5,00.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt 10. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Nel caso di locali interrati, tali locali potranno essere sviluppati lungo i confini di proprietà, fatte salve le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria. Varrà inoltre per i parcheggi seminterrati quanto indicato al punto b 4 precedente.

Se sul lotto confinante non esistono edifici preesistenti, si potrà costruire a confine, previo atto pubblico trascritto a favore del confinante.

d) aree di tipo industriale, terziario e commerciale :

- 1) Nelle aree industriali, artigianali, terziarie e commerciali la distanza minima ammessa dai confini di proprietà, per le nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti, non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza con un minimo di mt 5,00, nel rispetto dell'art. 9 punto 2 e 3 del DM 2/4/68 n 1444.
- 2) Su tali aree si potrà costruire a confine se in accordo con i proprietari confinanti o se in presenza di un piano esecutivo, fatte salve le distanze dai confini di piano esecutivo che non

potranno essere inferiori a 1/2 dell'altezza con un minimo di mt. 5,00.

e) aree di tipo E :

- 1) Nelle aree di tipo "E", limitatamente ai bassi fabbricati di servizio all'agricoltura con accesso od eventuali aperture solo dall'interno della proprietà ed adibiti esclusivamente a magazzini e tettoie aperte, potranno essere costruiti a confine previo assenso del confinante risultante da specifico atto- se non superano altezze max di mt 4,50 (magazzini) e mt 6,00 (tettoie aperte), rispettivamente nel punto più alto della copertura se con tetto a falde, e mt 4,50 se con tetto piano e con esclusione di edifici d'abitazione dei proprietari o dei conduttori di fondi agricoli.

Per le residenze agricole e altri fabbricati destinati ad attività non nocive e moleste connessi all'attività agricola sono prescritte le medesime distanze previste per le aree di tipo Cr.

7) Allineamenti. Altezza edifici rispetto alla larghezza delle strade.

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui al presente punto, varranno gli artt. 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n 1444 salvo le precisazioni di seguito indicate:

- 1) Per le aree di tipo Ar, nel caso di piani di recupero con eventuali demolizioni e ricostruzioni, valgono gli allineamenti in atto.

Per le operazioni di restauro e risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o demolizioni o ricostruzioni, ove ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

- 2) Per le aree edificate di tipo Br, Bpr, BpTr ove l'Amministrazione ravvisi l'opportunità di continuità edilizia, gli edifici potranno essere costruiti secondo gli allineamenti in atto, quando ciò non risulti in contrasto con quanto stabilito in materia di distanza minima tra le costruzioni.

Nelle aree edificate di tipo Br l'altezza max degli edifici da costruire o ricostruire è determinata dalle vie con le quali si confrontano, oltre che dai max stabiliti dalle presenti norme per ogni tipo di area.

Rispetto alle vie pubbliche o di uso pubblico o private, l'altezza massima degli edifici è data da: $H = 1,5 L$ per vie di larghezza inferiore a mt 12,00, dove H è l'altezza dei fabbricati ed L la larghezza della via o del corso (comprensivi dei marciapiedi).

Quando un edificio prospetti su due vie di larghezza diversa, l'altezza di esso sarà determinata in ragione della via maggiore per tutta la parte prospettante verso questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il braccio di fabbrica, ma in ogni caso lungo al massimo mt 14,00.

Le altezze massime ammesse non dovranno risultare comunque in contrasto con quelle degli edifici circostanti.

- 3) Per le aree di tipo Cr di completamento e Bp, Bpt, Te, Cc in assenza di piano esecutivo, le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15,00;
- ml 5,00 per lato per strade a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Tale disposizione non trova applicazione per interventi di sopraelevazione di fabbricati esistenti in

presenza di allineamenti stradali definiti e consolidati.

Nel caso di gruppi di edifici formanti oggetto di piano esecutivo o piano particolareggiato, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente sempreché la distanza tra due fabbricati sia almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto, e nel caso di fabbricati affacciantesi su un solo lato di una strada la distanza dall'area stradale dovrà essere almeno la metà del fabbricato, con un minimo di mt 5,00 dal ciglio stradale o meglio dal limite interno del marciapiede, e fatte salve le distanze previste dai confini dell'area oggetto di piano esecutivo.

4) Nelle aree di espansione residenziale, industriale, terziaria la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non potrà essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 27 della l.r. 56/77 fatte salve maggiori profondità cartografiche definite dalle tavole di PRGC

5) Indipendentemente da quanto stabilito ai precedenti punti 1) 2) 3) 4) dovranno essere in ogni caso rispettate le prescrizioni derivanti dagli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 richiamate in premessa e dalla applicazione di quanto stabilito dal nuovo codice della strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (DD.LL. 30.4.92, n 285 e 10.9.93 n 360 D.P.R. 16.12.92, n 495 e 26.4.93, n 147).

Art. 20 - Utilizzazione della superficie fondiaria.

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza dovranno essere riservate:

1) in tutte le aree, superfici minime destinate alla formazione di parcheggi privati e alla misura minima pari al 40% della superficie lorda di solaio, fatta eccezione per gli interventi di edilizia sovvenzionata in corso di attuazione alla data di adozione della variante parziale n.16 al PRGC per cui vale il disposto di cui all'art.2.2 della l.n.122/89 pari a mq.10 ogni 100 mc. di volume fuori terra. E' anche ammesso il reperimento di tali superfici in locali interrati che si estendano oltre la pertinenza o in aree attigue comprese in un raggio non superiore a m. 100, a condizione che le stesse vengano vincolate quali pertinenze del fabbricato da cui vengono indotte.

2) nelle aree destinate agli insediamenti residenziali, superfici minime destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq 10,00 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di mt 5.

3) nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, terziari, direzionali, commerciali, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti di alto fusto nella misura minima di mq 10 ogni 50 mq di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria.

Le aree di cui al punto 1) dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viabile di accesso, dovendo tali aree consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza, esse potranno essere di dimensioni superiori a quanto previsto al punto 1) e potranno essere realizzate sia in superficie che a quota diversa dal piano di campagna (autorimesse individuali chiuse o simili).

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della L. 1150/42 e s.m.i., e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi di cui al punto 1) può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. La disposizione di cui al primo periodo si applica anche in caso di trasferimento del solo vincolo di pertinenzialità dei parcheggi realizzati ai sensi del comma 1).

I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i. non possono invece essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i

relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

Per quanto attiene le costruzioni accessorie e di servizio si precisa che la loro ammissibilità è da intendersi vincolata all'assenza di limitazioni d'intervento derivanti da norme specifiche di zona attinenti alla salvaguardia dei beni culturali ed ambientali (aree Ar) o controindicazioni di carattere idrogeologico (aree instabili o alluvionabili) ed alla seguente normativa :

- in caso di intervento in seminterrato dovranno essere osservate le prescrizioni previste per gli edifici o parti di edifici non computabili in volumetria ovvero: emergenza all'estradosso del solaio di copertura non superiore a mt 1,20 dal "terreno sistemato" con copertura sistemata a verde e raccordata con il piano naturale ;

- in caso di intervento in superficie l'altezza massima all'estradosso del solaio di copertura non dovrà superare i mt. 3 dalla quota del terreno sistemato.

Art. 21 - Trasferimenti di cubatura.

Il trasferimento di cubatura territoriale è consentito nei seguenti casi:

- a) per le residenze rurali secondo quanto previsto per le aree di tipo Ee ed Ef (art. 31.13 delle presenti norme);
- b) in tutte le zone omogenee residenziali di P.R.G.C. (Ar1, Ar2, B e C) nel rispetto delle densità fondiariae, usi, destinazioni, altezze, distanze dai confini e tra fabbricati, flussi di traffico indotti, clima acustico, assetto idrogeologico, compatibilità ambientale, accessibilità, dotazione di servizi ed infrastrutture a rete.
- c) vengono considerate zone omogenee e quindi idonee al trasferimento di volumetrie i seguenti ambiti:
 - dalla zona Ar1 alla zona Ar1 solo attraverso P.d.R. e/o P.P. e comunque per finalità di riqualificazione urbana e nel pubblico interesse, nonché secondo quanto indicato all'art. 24 della L.R. 56/77 .;
 - dalle zone Ar2 alla stessa zona Ar2 attraverso P.d.R. e/o P.P. e comunque per finalità di riqualificazione urbana e nel pubblico interesse;
 - da zone B a zone B e/o zone C di completamento;
 - da zone C di completamento a zone C di completamento;
 - da C di espansione a zone C di espansione (Cr29 e Cr 30);
 - in zone D il trasferimento di capacità edificatoria avverrà solo all'interno dell'area di intervento denominata D1 - Fontaneto e secondo le modalità previste all'art.31.12 punto 7) delle presenti norme.

Inoltre tale trasferimento di volumetria, con riferimento alle zone di monetizzazione di cui alla D.C.C. n. 35 del 31/05/07 ed aggiornata con det. n. 536 del 01/10/2009, è ammissibile esclusivamente:

- all'interno della zona di monetizzazione M1
- all'interno della zona di monetizzazione M2 e da questa verso le zone M3 e M4
- all'interno della zona di monetizzazione M3 e da questa verso le zone M2 e M4
- all'interno della zona di monetizzazione M4 e da questa verso le zone M2 e M3
- all'interno della zona di monetizzazione M5
- all'interno della zona di monetizzazione M6
- all'interno della zona di monetizzazione M7 secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 56/77

Per i trasferimenti tra zone di P.R.G.C. non contigue sarà prevista una quota integrativa di aree per servizi calcolata sulla base della differenza di valore tra le varie zone di monetizzazione vigenti, con un minimo di 5 mq/ab.

In riferimento all'art. 9 delle presenti norme sono consentiti:

- spostamenti fino a 250 mc per interventi di ampliamento e completamento, attraverso singolo titolo in attuazione diretta in deroga al rispetto degli standard di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 ed in adempimento ai disposti di cui all'articolo 20 delle presenti norme di attuazione. Tali spostamenti possono avvenire una sola volta all'interno di ogni ambito fondiario o fabbricato di atterraggio.
- spostamenti oltre 250 mc per interventi di ampliamento, completamento e nuovo impianto, attraverso PEC e con il soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 ed in adempimento ai disposti di cui all'articolo 20 delle presenti norme di attuazione.

I piani attuativi relativi ai trasferimenti volumetrici saranno oggetto di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Nel caso in cui la capacità edificatoria venga prelevata da aree a servizi primari e/o secondari tali aree

dovranno essere dismesse gratuitamente al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o previste in dismissione nella convenzione del PEC.

a) la volumetria edilizia derivante dalle aree a servizi di proprietà dell'Amministrazione comunale potrà essere trasferita con singolo titolo abilitativo con convenzione su aree residenziali di proprietà privata senza i vincoli di omogeneità e contiguità delle zone e nel rispetto delle densità territoriali e fondiari previste per ogni area di piano..**TITOLO V - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Art. 22 - Tipi di intervento.

Ai sensi dell'art. 13 della l.r. 56/77 secondo quanto indicato nella circolare regionale del 9-5-84 n 5/SG/URB; la presente variante articola gli interventi previsti per le varie parti del territorio per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali.

1) m.o. Manutenzione ordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, riparazione manti di copertura, grondaie, ecc.), senza alterare i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione parziale e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazione alle strutture o all'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali, aperture di facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse le riparazioni e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto singolo titolo in attuazione diretta, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e Legge 1497/1939 o per quegli edifici equiparati come tali dal PRGC.

2) m.s. Manutenzione straordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per innovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni alle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

È' ammesso il rifacimento di parti limitate dei tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Non sono soggette al rilascio di singoli titoli in attuazione diretta le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica degli immobili e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 02/04/68, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n 1089 e 29/6/1939 n 1497 e successive modificazioni e integrazioni, o nel caso di immobili individuati come tali nelle planimetrie di PRGC e nelle norme di attuazione.

3) R.c. Ri.c. Restauro conservativo e risanamento conservativo.

Costituiscono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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. 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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24 comma 4 punto a (edifici di interesse storico-artistico compresi negli elenchi di cui alla legge 29/06/1939 n 1497 e 01/06/1939 n 1089 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo) della l.r. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Quando gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano edifici ad uso non residenziale o comportano il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista. .

Per gli immobili che il PRGC definisce di interesse storico artistico e come tali vincolati al solo restauro conservativo trova applicazione il comma 15 dell'art. 49 della l.r. 56/77 (parere Commissione Locale per il Paesaggio).

3.1) Rc. Restauro conservativo.

Per tale tipo di intervento si richiama integralmente l'elenco analitico delle opere ammesse dalla Circolare P.G.R. n 5/SG/URB del 27 aprile 1984.

3.2) Ri.c. Risanamento conservativo.

Per tale tipo di intervento si richiama integralmente l'elenco analitico delle opere ammesse riportato dalla Circolare P.G.R. n 5/SG/URB del 27 aprile 1984.

4) Ris. Ristrutturazione edilizia.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi sono finalizzati al recupero della maggior parte degli elementi costitutivi dell'organismo originario e comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone i caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Per i fabbricati di cui all'art. 24 della l.r. 56/77 si distinguono i due tipi di ristrutturazione edilizia sotto indicati, mentre per le restanti porzioni del territorio prevalgono le disposizioni indicate all'art. 3 del D.P.R. 380/01 nonché dell'art. 13 della l.r. 56/77 .

4.1.) Ris.A. Ristrutturazione edilizia di tipo A.

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzione di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

In tale tipo di intervento è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti l'aumento delle superfici utili, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché' delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Premesso che le opere ammesse sono inquadrare nella finalità di conservazione e valorizzazione dei prospetti sono possibili rifacimenti di tamponamenti esterni e modifica aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti stessi.

Ammesse modifiche dell'assetto planimetrico nonché la variazione delle unità immobiliari, e qualora le dimensioni dei locali lo permettano, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'impianto distributivo originario di valore architettonico, di inserire puntuali elementi distributivi verticali finalizzati alla risoluzione di oggettive criticità di natura igienico-funzionale o al superamento delle barriere architettoniche, nonché di apportare lievi modifiche a elementi quali, a esempio: cornici, balconi, sporti, ecc...

Consentita la limitata realizzazione di soppalchi in particolare nelle attività commerciali-industriali per un max del 30% della superficie utile.

I volumi tecnici relativi alla installazione di impianti tecnologici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

Per gli edifici industriali, artigianali, agricoli i volumi tecnici relativi ad impianti tecnologici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino aumento della superficie destinata all'attività produttiva o commerciale.

4.2.) Ris.B. Ristrutturazione edilizia di tipo B.

Si riferisce ad interventi di ristrutturazione che ammettono anche variazioni di superfici utili e recupero di volumi.

In tale tipo di intervento è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni e integrazioni dei tamponamenti esterni.

Sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Si precisa che nelle aree Br e Cr non saranno ammessi ampliamenti in presenza di interventi di Ris. B; per eventuali esigenze di incremento delle superfici e volumi degli edifici esistenti si farà riferimento a quanto in merito previsto dalla normativa specifica di zona (interventi di tipo C).

5) R.u. Ristrutturazione urbanistica.

Si riferisce ad interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

La ristrutturazione urbanistica comprende in genere uno o più isolati e viene attuata a mezzo di Piani Particolareggiati o di Piani Esecutivi Convenzionati.

Se la ristrutturazione prevede l'apertura di nuove strade o la rettifica di strade esistenti, non previste dal PRGC, la ristrutturazione urbanistica sarà attuata con P.P. in variante al PRGC.

Per quanto attiene gli interventi sulle aree, nuclei e singoli edifici di classe Ar si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 24 c. 4 lettera d) della l.r. 56/77 .

6) C. Completamento e ampliamenti e/o sopraelevazioni.

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia e alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

7) D.r.s. Demolizioni, ricostruzioni, sostituzioni.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove assentiti dalle presenti norme nelle varie parti del territorio, possono avvenire esclusivamente in presenza di nuovi indici e parametri definiti dalla presente variante.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione assentiti nel centro storico e nei nuclei minori, sono definiti come interventi di sostituzione secondo quanto definito dalle norme specifiche per il centro storico.

8) n.i. Nuovo impianto.

Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

9) At. Attrezzature del territorio.

Sono quelle rivolte alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionali competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende autonome quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas e altri Enti pubblici non territoriali , nonché le aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, ecc.).

Sono inoltre compresi in questo tipo di interventi, gli interventi di cui all'art. 9 punti f e g della Legge 10 del 1977.

Gli interventi di attrezzature del territorio sono soggetti al rilascio dei singoli titoli in attuazione diretta.

TITOLO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 23 - Legislazione ambientale.

Art. 23 - Il territorio e la tutela dagli inquinamenti.

Oltre alle misure previste in modo specifico nella presente normativa per ogni tipo di insediamento, le azioni di protezione antinquinamento riguardano in particolare:

- a) inquinamento da emissioni aeriformi e da rumore;
- b) inquinamento da scarichi liquidi.
- a) Protezione del territorio da emissioni aeriformi e da rumore.

Le attività di qualunque tipo che presentino emissioni aeriformi in atmosfera derivanti da processo produttivo, devono attenersi alle disposizioni emanate o che saranno emanate nel periodo di validità della presente variante sia a livello nazionale che regionale.

Tali attività comunque devono essere dotate di opportuni impianti di abbattimento, che facciano rientrare le emissioni stesse nei più ristretti limiti che la tecnica consente.

In ogni caso, come previsto dal D.P.R. 24/5/88, n. 203, per la nuova costruzione, il trasferimento, l'introduzione di modifiche sostanziali di ogni impianto che comporti emissioni tecnicamente convogliabili, deve essere chiesta autorizzazione preventiva all'Assessorato Regionale all'Ambiente.

Le attività che presentano cicli rumorosi non potranno essere insediate in ambiti urbanizzati o urbanizzandi e comunque dovranno essere dotate degli opportuni impianti di insonorizzazione necessari sia per la qualità interna dell'ambiente di lavoro che per l'esterno.

- b) Protezione del territorio da scarichi liquidi.

In tutto il territorio la disciplina degli scarichi liquidi è regolata:

- dalle leggi nazionali e regionali in vigore o di emanazione negli anni di validità della presente variante al P.R.G.C.

- dai vigenti regolamenti comunali di igiene e Regolamento edilizio.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e sottosuolo, sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico.

Sono tenuti quindi alla richiesta di preventiva autorizzazione allo scarico anche tutti gli impianti produttivi che nel territorio agricolo svolgono attività di manipolazione e trasformazione dei prodotti, attività zootecniche, attività di servizio e complementari che diano luogo a scarichi di processo e tutti gli scarichi provenienti da insediamenti civili che non recapitino in pubblica fognatura.

Art. 24 - Tutela delle captazioni idriche (pozzi, sorgenti e acque sotterranee).

È stata perimetrata inoltre una zona di protezione da tutelare per la futura trivellazione di pozzi al servizio dell'Acquedotto Comunale (sri), compresa tra le C. Mosi, C. Mosetti, C.na Rianassa e C. Motta come riportato nell'elaborato C2.3 GEO.

In tale area cautelativamente sono previsti i divieti di cui all'art. 94 del Dlgs 152/2006 e smei.

Art. 25 bis - Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal PRG nelle varie parti del territorio nei settori omogeneamente distinti secondo le classi di idoneità d'uso (circolare PRG n 7/LAP 8/5/96).

Le presenti norme di carattere geologico, integrando quelle urbanistiche, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

Per l'applicazione deve farsi particolare riferimento ai seguenti elaborati d'indagine geomorfologica:

- B1-7 "Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico";
- C2.1-2.2-2.3GEO Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di P.R.G..

In accordo con la DGR n.64-7417/2014 ove ricorra, nel presente articolo e nei seguenti, il richiamo al concetto di "carico antropico" esso deve intendersi come:

"qualsivoglia intervento urbanistico-edilizio che generi un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi. Tale aumento viene valutato in funzione del grado di pericolo, delle reali possibilità di mitigazione del rischio, nonché in relazione al numero di abitanti/unità già presenti".

Conseguentemente, nei limiti degli interventi ammessi e delle modalità attuative previste nelle singole Aree di Intervento del P.R.G.:

- a. non costituisce incremento di carico antropico:
 - utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
 - realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4;
 - realizzare interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi dell'impronta a terra dei fabbricati;
 - sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra a uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili con pericolosità fino a Media Moderata (EmA);
 - recuperare i sottotetti esistenti in applicazione della normativa regionale qualora ciò non comporti la realizzazione di nuove ed autonome unità abitative.
- b. costituisce modesto incremento di carico antropico:
 - il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti a uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
 - il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti a uso diverso da quelli di cui al punto precedente, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso;
 - il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
 - l'ampliamento degli edifici esistenti comportanti un incremento dell'impronta a terra dei fabbricati non superiore al 20% e per un massimo di 200 mc non costituenti una nuova unità abitativa;

- la sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso.
- c. costituisce incremento rilevante di carico antropico:
- il 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 e comunque ogni cambio di destinazione verso l’uso residenziale;
 - l’incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G. in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui al precedente punto;
 - ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di cui alle precedenti lettere.

Il quadro di sintesi degli interventi ammessi in ciascuna delle classi di pericolosità di cui al seguito è allegato al presente Titolo.

A seconda della classe, della sottoclasse o dell’ambito in cui ricade la porzione di territorio di volta in volta considerata, sono ammessi l’uso e gli interventi di seguito indicati:

25.1 - Interventi edilizi ricadenti in classe I

Nella classe I sono consentiti gli interventi previsti dalle presenti norme per ciascuna Area di Intervento e nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni.

25.2 - Interventi edilizi ricadenti in classe II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all’effettuazione di accurate indagini in ottemperanza alle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni, con le quali si dovrà caratterizzare adeguatamente l’area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

La relazione geologica-geotecnica a corredo delle indagini e la relazione ideologico-idraulica, ove richiesta, dovranno illustrare: le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve e a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

Per gli interventi ricadenti nelle aree II interessate da processo areale EmA (della tavola C2.1-2.2-2.3GEO) e/o a suo tempo caratterizzate da “dissesto storico”, si vedano anche le prescrizioni di cui all’art.26.2.

Sottoclasse IIa

Nella sottoclasse IIa non sono ammessi piani interrati sottofalda (cfr tavola B1-3).

La realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere subordinata a indagini ai sensi delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici-geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale). Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni.

Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori.

La realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell’ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque).

Sottoclasse IIb

Nella sottoclasse IIb la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla realizzazione delle

medesime indagini previste per la sottoclasse IIa. Inoltre, la verifica delle condizioni di stabilità deve essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso laddove le condizioni geostrutturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.).

Per gli interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimali a porzioni già edificate o parzialmente edificate, dovranno essere verificate altresì i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al perimetro edificato limitrofo. Laddove le indagini evidenzino possibili interferenze negative con l'esistente, ovvero le nuove opere in progetto (scavi) possano generare condizioni di instabilità di versante occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento a difesa dell'esistente prima di realizzare le nuove opere.

25.3 - Interventi edilizi ricadenti in classe III

In tutti i casi di cui al presente 25.3, ai sensi dell'art. 18 comma 7) delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI il soggetto attuatore, in sede di presentazione della domanda, segnalazione o comunicazione comunque denominate e dirette ad acquisire singolo titolo in attuazione diretta in materia edilizia, dovrà sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità del Comune in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Sottoclasse IIIa

Nella sottoclasse IIIa non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive.

Per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o quiescente, sono ammessi ampliamenti funzionali e ristrutturazione (cfr. Tabella in calce) nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni. Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, validati dall'Amministrazione Comunale (cfr. art. 9 Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - P.A.I.).

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (cfr. definizioni di cui alla D.G.R. 64-7417 del 07/04/2014 e delle presenti norme). Sono ammessi esclusivamente modesti interventi (cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico ad es. box, magazzini, parcheggi, ecc.) solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.

Nel caso di fabbricati esistenti alla data del progetto preliminare di Variante Strutturale n. 14 e ricompresi in ambiti di classe IIIa, gli interventi sugli stessi saranno condizionati all'osservanza delle norme relative alla sottoclasse IIIb.

Per le attività agricole - con esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, nonché di quelle ricadenti in ambiti di dissesto attivi l.s. o di processi distruttivi torrentizi / di conoide o interessati da dissesto incipiente - è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici destinati alle attività stesse e residenze rurali a servizio della conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata e accertata da opportune e puntuali indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche in ottemperanza alle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità e il singolo titolo in attuazione diretta edilizio potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per le abitazioni isolate, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto Fa e Fq, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli

ampliamenti verranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Eventuali edifici sparsi ricadenti in ambiti di frana (Fa, Fq, Fs) sono normati al successivo paragrafo 26.1.

Le aree degli ex-bacini di laminazione, ricomprese interamente nella classe IIIa, sono totalmente inedificabili e lo stato di fatto deve rimanere invariato e conservato a tutela dell'esondazione naturale dei corsi d'acqua. Eventuali infrastrutture di carattere pubblico potranno essere realizzate solo nel completo rispetto dell'invarianza idraulica.

Sottoclasse IIIb

In assenza delle mitigazioni di cui al paragrafo 10.4 della Relazione Geologica, sono ammessi esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria e demolizione.

L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione d'interventi di riassetto territoriale, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica, in accordo con i contenuti di cui ai paragrafi 6,7 e 7,10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n.7/LAP/96.

Ambiti IIIb4

Previa realizzazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale (mitigazioni), nonché nei limiti degli interventi ammessi e delle modalità attuative previste nelle singole Aree di Intervento, sono consentiti:

- restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
- adeguamento igienico funzionale per una superficie max 25 mq;
- recupero dei sottotetti e ampliamento in sopraelevazione senza nuove unità abitative;
- cambi d'uso funzionali che non aumentino il carico antropico;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità senza aumento di superficie e volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

Ambiti IIIb3

Oltre a quelli di cui al punto precedente sono consentiti, previa realizzazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale e nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni, gli interventi che seguono:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento del carico antropico;
- ampliamento in pianta max 20% o 200 mc senza nuove unità abitative;
- ampliamento in sopraelevazione;
- demolizione;
- sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc;
- cambio di destinazione d'uso che non aumentino il carico antropico;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino.

Ambiti IIIb2

Oltre a quelli di cui al punto precedente sono consentiti, previa realizzazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale e nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni, gli interventi che seguono:

- recupero dei fabbricati esistenti, nelle aree esondabili, con esclusione di interventi ai

piani interrati o seminterrati, che comportino la permanenza di persone o la destinazione diversa da quella di mera pertinenza delle unità poste ai piani soprastanti;

- trasferimento, in elevazione od in ampliamento, se consentito dalla disciplina edilizia, di volumi esistenti al piano seminterrato, emergenti dal terreno.
- nuove costruzioni consentite dal P.R.G.C. che dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - le fondazioni debbono essere di tipo continuo o indirette di tipo profondo e la relativa scelta deve essere illustrata e motivata con specifica relazione geotecnica circa l'idoneità della soluzione a ridurre gli effetti di scadenti caratteristiche del terreno e/o della presenza di acque derivanti da eventi alluvionali rispetto alla stabilità complessiva delle opere;
 - nelle aree esondate o potenzialmente tali non possono essere realizzati piani interrati a qualunque uso destinati;

Il progettista dell'intervento edilizio ricadente nell'ambito IIIb2 dovrà espressamente asseverare la conformità del progetto alle prescrizioni contenute negli studi di compatibilità geologico-geomorfologica ed idraulica.

Ambiti IIIb2R

Le aree a rischio idrogeologico rilevante (IIIb2R) sono perimetrate in funzione della pericolosità e potenziale danno derivante dai meccanismi di dissesto agenti su vaste aree e dall'elevato grado di urbanizzazione delle stesse. Nell'ambito di tali aree deve essere verificato il livello di attività del dissesto mediante un sistema di monitoraggio finalizzato alla puntuale definizione e valutazione della pericolosità dei fenomeni e all'individuazione di eventuali precursori di evento e dei livelli di allerta al fine della predisposizione dei eventuali piani di emergenza di cui all'art. 1, comma 4 della L. 267/1998, alla verifica dell'efficacia e dell'efficienza delle opere di minimizzazione del rischio eventualmente realizzate (art. 49 N.d.A. P.A.I.).

Valgono le limitazioni d'uso di cui alle aree Fq (cfr. Art. 26): gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché quelli di nuova costruzione, saranno ammessi solo a seguito dell'avvenuta minimizzazione della pericolosità, considerati i risultati del monitoraggio nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni.

Il progettista dell'intervento edilizio ricadente nell'ambito IIIb2R dovrà espressamente asseverare la conformità del progetto alle prescrizioni contenute negli studi di compatibilità geologico-geomorfologica ed idraulica.

Ambiti IIIb2M2

Per gli interventi ricadenti nelle aree IIIb2M2 a suo tempo caratterizzate da dissesto "storico" si vedano anche le prescrizioni di cui all'art.26.2.

Art. 26 Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

Le aree interessate da fenomeni di dissesto sono classificate come segue, conformemente all'art. 9 delle Norme di Attuazione del P.A.I.:

Frane:

- **Fa**, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),
- **Fq**, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),
- **Fs**, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata).

Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:

- **Ee**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

- **Eb**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,
- **Em**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata,

Con riferimento alla deliberazione del Comitato Istituzionale dell’Autorità di bacino del fiume Po n. 5 del 17/12/2015 relativa all’adozione del progetto di variante delle N.d.A. del PAI, al fine della sua integrazione con il Piano di Gestione del Rischio Alluvionale (P.G.R.A.), si applicano al quadro del dissesto individuato negli elaborati prodotti le limitazioni di cui all’art.9, commi 5, 6, 6bis, 7, 8, 9 del PAI secondo le codifiche riguardanti il reticolo idrografico del P.G.R.A.:

- **aree Ee** (pericolosità molto elevata) del **PAI = aree H** (scenario frequente) delle mappe di pericolosità del **PGRA**;
- **aree Eb** (pericolosità elevata) del **PAI = aree M** (scenario poco frequente) delle mappe di pericolosità del **PGRA**;
- **aree Em** (pericolosità media-moderata) del **PAI = aree L** (scenario raro) delle mappe di pericolosità del **PGRA**.

26.1 - Frane – Interventi ammessi

Aree Fa

Fatto salvo quanto previsto dall’art. 3 ter del D.L. 12/10/2000, n. 279, convertito in L. 11/12/2000, n. 365, sono consentiti esclusivamente gli interventi che seguono:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico insediativo;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico
- consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- bonifica, sistemazione e monitoraggio dei movimenti franosi;
- regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell’intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall’Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell’esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Aree Fq

Oltre agli interventi previsti negli ambiti Fa, sono consentiti:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume;
- ristrutturazione, ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale e nuova costruzione solo a seguito dell’avvenuta minimizzazione della pericolosità, considerati i risultati del monitoraggio nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni;
- realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell’opera con lo stato di dissesto esistente validato dall’Autorità competente.
- Restano comunque esclusi: la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l’ampliamento degli stessi impianti esistenti, l’esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 . È consentito l’esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 22/97 alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell’autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di

compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto D.Lgs.

Aree Fs

Previo studio di compatibilità con le condizioni di dissesto e tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992, n. 225, sono ammessi gli interventi e usi previsti per ciascuna Area d'intervento del presente P.R.G..

26.2 - Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua – Interventi ammessi

Tutti gli interventi di cui ai successivi commi sono subordinati a una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui alle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12/10/2000, n. 279, convertito in legge con L. 11/12/2000, n. 365, sono consentiti gli interventi che seguono:

Aree Ee

- demolizione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- cambiamenti di destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
- ampliamento o ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. n. 22/97 alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Aree Eb

Oltre agli interventi di cui al precedente punto, sono consentiti quelli che seguono:

- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume;
- ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

- completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis delle Norme di Attuazione del P.A.I..

Aree Em

Previo studio di compatibilità con le condizioni di dissesto e tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24/02/1992, n. 225, sono ammessi gli interventi e usi previsti per ciascuna area d'intervento del presente P.R.G...

Per qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe IIa e IIb di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità di settori periferuali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore, ivi compresi tutti i rii e i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati, e caratterizzati da processo areale EmA in atto, ciascuna istanza di singolo titolo in attuazione diretta dovrà essere supportata da uno specifico studio idraulico del o dei corsi d'acqua eventualmente interessati; tale studio potrà fare riferimento agli studi di compatibilità idraulica per l'adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I., che dovranno eventualmente essere approfonditi per tener conto di modifiche alle condizioni al contorno (modifica assetto idraulico del corso d'acqua a seguito di esecuzione interventi o manufatti, sopraggiunti fenomeni di erosione / sovralluvionamento / ostruzione delle sezioni d'alveo, presenza di vegetazione infestante, etc...).

Lo studio di approfondimento dovrà essere eseguito in condizioni di moto uniforme, vario o permanente secondo i casi, verificando con opportuna cautela la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso, utilizzando parametri di scabrezza reali e tenendo conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

Qualora da tali studi integrativi risultino necessari interventi di riassetto idraulico, ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, occorre prevedere contestualmente alla richiesta e prima del rilascio dei permessi e autorizzazioni di carattere edilizio e urbanistico, 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 realizzazione, 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 afferente/i.

Lo studio di cui ai paragrafi precedenti dovrà essere eseguito anche nelle aree poste in classe II e IIIb2M2 a suo tempo caratterizzate da dissesto "storico" secondo le perimetrazioni PAI riportate nelle Tav. N. 2, N. 6 e N. 7.4 dello studio idraulico, oggi esenti da processi areali nello studio geologico-idraulico redatto per l'adeguamento al PAI, tenuto conto che gli interventi di riassetto idraulico realizzati (in particolare, i canali scolmatori dei rii Pasano e Ravetta e la cassa di laminazione dei rii Tepice e del Vallo), avrebbero raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio per dette aree per portate di piena dei corsi d'acqua riferite ad un $Tr=200$ anni, mentre risulterebbero tuttora soggette ad una pericolosità residua associata a portate di piena per $Tr=500$ anni. In particolare lo studio oltre alla verifica locale prescritta in precedenza dovrà valutare la funzionalità residua delle opere preposte alla messa in sicurezza delle medesime aree.

Art. 27 - Norma per la tutela idrogeologica

27.1 - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrato in classe IIIa in Tav. B1-8, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (R.D. 523/04), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità senza aumento di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

A tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio ma non rappresentati o solo parzialmente individuati negli elaborati geologici e/o idraulici del P.R.G., siano essi naturali o artificiali, ove caratterizzati da funzionalità idraulica anche solo occasionale e/o in concomitanza di eventi meteorici, comunque riconducibili a elementi idrologici di displuvio preferenziale caratterizzati da drenaggio significativo delle acque di corrivazione, eventualmente riconosciuti come tali anche a seguito di più accurati rilievi morfo-topografici della zona e/o risultanti da successive attività antropiche e urbanizzazioni locali, s'intende associata una fascia di rispetto di 10 metri per sponda, da porre in classe IIIa, ovvero IIIb4 se edificati, d'idoneità all'utilizzazione urbanistica, al fine di tutelarne la funzionalità idraulica.

Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto di cui al R.D. n. 523/1904 si applicano all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo naturalmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della Legge n.37/94, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del P.A.I..

Nelle suddette fasce di rispetto sono consentite le utilizzazioni di cui al primo periodo del 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 (percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici), nonché attrezzature per la produzione di energia da fonte idrica e attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

27.2 - LIMITI ALLE PORTATE SCARICATE DALLE RETI DI DRENAGGIO ARTIFICIALI

Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione deve essere limitato lo sviluppo delle aree impermeabili e dovranno essere definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche.

27.3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16/12/91 n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

27.4 - OPERE DI ATTRAVERSAMENTO

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F. e

nel P.A.I., devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti (scatolari in c.a.), in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

27.5 - COMPATIBILITÀ DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Le attività estrattive al di fuori del demanio sono individuate nell'ambito dei piani di settore o di equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali i quali devono garantire la compatibilità delle stesse con le finalità del P.A.I.

Nelle more di approvazione dei Piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, i progetti delle attività di cava devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologica-ambientale.

Art. 27 bis - Disposizioni per la realizzazione delle opere di interesse pubblico in zone soggette a pericolosità geologica

Ai sensi dell'Allegato I della Deliberazione della Giunta Regionale 9 dicembre 2015, n. 18-2555 a chiarimento del Punto 7 della parte I dell'allegato A alla DGR n. 64-7417 del 7/4/2014 – a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/77 – vengono definite opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali (comprese ad esempio derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, impianti di distribuzione a rete, infrastrutture viarie e ferroviarie, elettrodotti, supporti per la rete della telefonia, ecc...).

Per ambiti a pericolosità geologica elevata e molto elevata si intendono:

- aree in dissesto a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (Ee, Eb, Fa, Fq) individuate dal P.A.I.;
- classi di pericolosità geologica, individuate ai sensi della Circolare PGR 7/LAP/96, IIIa, IIIb, IIIc e III indifferenziata,
- fasce di rispetto di cui all'articolo 29 della l.r. 56/1977, individuate dai PRG;

In tali zone in assenza di specifica indicazione, non è possibile realizzare alcun intervento; qualora in tali ambiti emergesse la necessità di realizzare un'opera d'interesse pubblico non altrimenti localizzabile e non prevista dal P.R.G. vigente, la fattibilità dell'opera stessa deve essere valutata dal punto di vista geologico e idraulico nell'ambito della variante al P.R.G. o del procedimento di approvazione dell'opera.

Per le restanti tipologie di opere e servizi pubblici valgono i disposti di cui al presente Titolo.

Art. 27 ter - Tutela del territorio collinare

In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica del settore collinare è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare cautele e limitazioni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi che comportino l'esecuzione di scavi: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.

Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G., condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio dei singoli titoli in attuazione diretta, in ogni caso, l'altezza dei punti in oggetto non dovrà superare i 4 - 5 m.

In particolare, nelle aree interessate da frane recenti e/o antiche, gli interventi dovranno essere finalizzati alla stabilizzazione dei terreni.

Sarà favorito il recupero boschivo di aree marginali con specie arboree ed arbustive indigene che, sia sotto il profilo geo - pedologico che climatico, ben si prestano al rapido sviluppo e contribuiscono alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.

In considerazione degli aspetti geomorfologici delle zone in dissesto, tenuto conto delle caratteristiche idrogeologiche e litotecniche dei terreni e del relativo substrato, la diminuzione della pericolosità geomorfologica potrà essere attuata attraverso una sistemazione dell'area in dissesto mediante:

- opere di sostegno e contenimento del terreno.
- consolidamento e sottofondazione di eventuali fabbricati presenti.
- sistemazione idrogeologica di versante
- monitoraggio e controllo delle condizioni di stabilità.

La scelta tipologica delle opere di sostegno dovrà essere effettuata in funzione della natura del terreno da contenere e delle caratteristiche del terreno di fondazione, sulla base dei risultati di specifiche indagini geognostiche.

Particolare attenzione dovrà essere posta nelle scelte fondazionali, nella realizzazione degli scavi e nella verifica della loro stabilità.

Per quanto attiene il consolidamento di fabbricati presenti all'interno di aree franose (Classe 3b) potrà essere valutata l'opportunità di rilocalizzare su aree a minore pericolosità (Classe 2) oppure, se da analisi costi-benefici risulterà compatibile un completo recupero, potranno essere effettuate le necessarie opere di sottofondazione e consolidamento.

La natura dei terreni e le caratteristiche dei substrati rendono opportuno generalmente l'impiego di sottofondazione con micropali e trave di collegamento, per il trasferimento dei carichi di fondazione al substrato.

I micropali potranno essere perforati attraverso le vecchie fondazioni alternativamente dall'esterno e dall'interno con inclinazione di circa 10° e disposizione "a cavalletto"; oppure solo dal lato esterno con la realizzazione di una apposita trave di sottofondazione e tirante.

La disposizione "a cavalletto" con inclinazione di circa 10 gradi dall'interno verso l'esterno e, viceversa, dall'esterno verso l'interno rappresenta la tecnica più razionale di consolidamento sotto il profilo strutturale e, normalmente, comporta la messa in opera di un numero inferiore di micropali rispetto all'attacco dal solo lato esterno; essa richiede, però, l'accessibilità delle perforatrici anche all'interno del fabbricato e impone l'uso di macchine di ridotte dimensioni.

L'esecuzione dei micropali solo dall'esterno, pur essendo più agevole per quanto riguarda l'accessibilità, richiederà un maggiore impegno costruttivo; in particolare, sarà indispensabile la realizzazione a setti di una trave in c.a. di sottofondazione che oltre ad inglobare la base della fondazione esistente e i micropali di appoggio dovrà ancorare anche i micropali di trazione, necessari per il bilanciamento degli sforzi di taglio.

I micropali dovranno essere dimensionati in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dei carichi strutturali presenti.

Per quanto attiene le fondazioni di nuovi edifici, tenuto conto delle caratteristiche litotecniche dei terreni, potrà risultare favorevole sotto il profilo tecnico-economico l'impiego di pali trivellati a medio-grande diametro in alternativa ai micropali. Particolare attenzione dovrà essere posta in presenza di falda idrica per assicurare la stabilità del preforo, e la corretta esecuzione del getto.

Per ovviare ai problemi di instabilità dei terreni di copertura lungo il versante dovrà essere attuata una attenta sistemazione idrogeologica comprendente:

- 1) regolarizzazione e rimodellamento del versante con livellamento del terreno e sistemazione dei tratti in contropendenza, inerbimento.
- 2) realizzazione di trincee drenate lungo il pendio per il controllo e l'allontanamento delle acque di imbibizione a seguito di intense e prolungate precipitazioni meteoriche.

- 3) ripristino e completamento della rete di fossi di scolo per il controllo delle acque di ruscellamento meteorico lungo il versante.
- 4) canalizzazione e allontanamento delle acque di gronda, di scarico di eventuali fabbricati presenti.

Le condizioni di stabilità dei versanti in frana dovranno essere verificate nel tempo attraverso un sistema di monitoraggio costituito da caposaldi topografici e da inclinometri installati in fori di sondaggio.

I controlli dovranno essere estesi per un congruo periodo di osservazione con inizialmente almeno 3 letture/anno, eventualmente riducibili successivamente in relazione ai parametri osservati.

I caposaldi topografici dovranno essere posizionati in modo ben visibile, profondamente infissi e cementati nel terreno, protetti da urti accidentali.

Il tubo inclinometrico, installato in foro di sondaggio, data la sua alta deformabilità, seguirà nel tempo eventuali movimenti del terreno senza opporre resistenza, consentendo, attraverso l'introduzione di apposita sonda, di localizzare e rilevare gli spostamenti.

Art. 267 quinquies - Divieto discariche e deposito materiali extragricoli.

Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarico, deposito e immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni di produzioni agricole.

In casi di particolari e documentate emergenze, e nel solo caso di materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, il Comune può nel rispetto delle normative di settore rilasciare a titolo esclusivamente temporaneo un'autorizzazione convenzionata temporanea al deposito all'aperto dei materiali.

Tale autorizzazione:

- a) non può essere rilasciata su aree di rispetto dei corsi d'acqua individuate sulle planimetrie di P.R.G.C., su aree di rispetto degli abitati (minimo 300 mt dalle aree urbanizzate e urbanizzande), o su aree classificate di rispetto ambientale o aree di tipo FV.
- b) non può consentire la realizzazione di edifici ed altre opere edilizie, né di recinzione o perimetrazione che non abbiano carattere precario, leggero e a giorno.
- c) non può essere rilasciata per un periodo superiore a 5 anni.
- d) l'eventuale autorizzazione viene rilasciata esclusivamente sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area che preveda:
 - il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;
 - la corretta utilizzazione dell'area in rapporto al paesaggio e l'inserimento delle alberature indispensabili per garantire un inserimento corretto dal punto di vista estetico-ambientale;
 - l'autorizzazione rilasciata con convenzionamento dovrà garantire:
 - 1) l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
 - 2) la restituzione del suolo alla scadenza della sua destinazione agricola, ripristinandone le caratteristiche originarie;
 - 3) opportuna schermatura visiva dei materiali con opportune alberature;
 - 4) il non danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici di pregio ambientale e delle colture agrarie circostanti;
 - 5) gli oneri e garanzie finanziarie da pattuire con il Comune.

Art. 27 Norme per la tutela del suolo del territorio collinare o ambiti particolari.

Art.27.1 Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologia. (Norma valida per i soli interventi inseriti nella Variante 6 al P.R.G.C. riportati sugli estratti

cartografici contenuti nell'elaborato B-1)

Art.27.2 – Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico. (Norma valida per i soli interventi inseriti nella Variante 6 al P.R.G.C. riportati sugli estratti cartografici contenuti nell'elaborato B-1)

Art.27.3 – Norma per la tutela idrogeologica

Art. 27 sexiesbis - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato.

Ai sensi e per i fini di quanto previsto all'art. 91 quater L.R. 56/77 , in particolare per preservare o ricostituire le risorse del suolo coltivabile, l'Amministrazione potrà:

- a) individuare le aree incolte, a bassa o nulla fertilità, o suscettibili di bonifico o miglioramento;
- b) trasferire su dette aree eventuali strati di terreni agricoli esportabili dalle aree soggette ad interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazioni primarie.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITÀ

CLASSE DI PERICOLOSITA'		1	2a	2b	A	3a	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•		•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•		•
Restauro e risanamento conservativo		•	•	•	• senza cambio di destinazione d'uso		•
Adeguamento igienico funzionale		•	•	•	• max 25 mq		•
Ris. Ed. senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	•	•	•			•
	Con frazionamento	•	•	•			• (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)
Ris. Ed. con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	•	•	•			•
	Con frazionamento	•	•	•			• (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)
Ampliamento in pianta		•	•	•	• Modesti ampliamenti solo se strettamente legati all'attività agricola in assenza di alternative praticabili. (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)		• Solo se strettamente legati all'attività agricola. (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)
Ampliamento in sopraelevazione		•	•	•	• Solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.		•
Demolizione		•	•	•	•		•
Sostituzione edilizia		•	• (Art. 25.2)	• (Art. 25.2)	• Solo per sostituzione in classe a minore pericolosità		• Solo se strettamente legati all'attività agricola e non altrimenti localizzabile. (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)
Nuova costruzione		•	• (Art. 25.2)	• (Art. 25.2)			• Solo se strettamente legati all'attività agricola e non altrimenti localizzabile. (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)
Ristrutturazione urbanistica		•	• (Art. 25.2)	• (Art. 25.2)			• Solo se strettamente legati all'attività agricola e non altrimenti localizzabile. (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)
Cambio di destinazione d'uso		•	• (Art. 25.2)	• (Art. 25.2)			• Solo se strettamente legati all'attività agricola e non altrimenti localizzabile. (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc.)		•	•	•	• (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)		• (Art. 25.3; 26.1; 26.2; 27.1)

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

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

M = Monitoraggio

• = Intervento ammesso

Per tutte le classi di pericolosità valgono i disposti del D.M. 17/01/2018.

CLASSE DI PERICOLOSITA'*		3b2		3b2R		3b3		3b4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P + M	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazione d'uso	•	• senza cambio di destinazione d'uso	•	• senza cambio di destinazione d'uso	•		• senza cambio di destinazione d'uso. (Art. 25.3 e 27.1)
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq (Art. 25.3; Art. 26.1 e 26.2)	•	• max 25 mq (Art. 25.3; Art. 26.1)	•	• max 25 mq (Art. 25.3 e 26.2)	• max 25 mq (Art. 25.3 e 26.2)		• max 25 mq. (Art. 25.3 e 27.1)
Ris. Ed. senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		•		
	Con frazionamento		•		•		• (Art. 25.3 e 26.2)		
Ris. Ed. con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		•		
	Con frazionamento		•		•		• (Art. 25.3 e 26.2)		
Ampliamento in pianta			•		•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative. (Art. 25.3 e 26.2)		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T. (Art. 25.3; Art. 26.1 e 26.2)	•	• (Art. 25.4; Art. 26.1)	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T. (Art. 25.3 e 26.2)	•		• no nuove unità abitative (Art. 25.3 e 27.1)
Demolizione		•	•	•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% massimo 200 mc (Art. 25.3 e 26.2)		
Nuova costruzione			•		•				
Ristrutturazione urbanistica			•		•				
Cambio di destinazione d'uso			•		•		• (Art. 25.3 e 26.2)		
Cambi d'uso funzionali senza aumento di carico antropico (box, magazzini, parcheggi, etc.)			•		•		•		• (Art. 25.3 e 27.1)

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

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

M = Monitoraggio

• = Intervento ammesso

* (per le classi 3b2; 3b2R; 3b3 e 3b4 gli interventi ammessi si riferiscono alle definizioni di carico antropico di cui all'art. 27 quater delle presenti norme e degli interventi punto 11) della relazione geologico-tecnica allegata alla V.S.14)

Art. 27 septies - Attività a Rischio Incidente Rilevante – R.I.R. di cui al D. Lgs. 105/2015 e “sottosoglia” di cui alla variante Seveso al P.T.C.P. della Città Metropolitana di Torino.

1. Si intendono per attività a rischio di incidente rilevante – R.I.R. quelle definite dal D. Lgs. 105/2015.
 2. Il nuovo impianto di stabilimenti di cui al comma 1, ovvero la modifica o trasformazione di attività esistenti che per l'effetto di variazioni ricadono nei casi di cui al comma 1, sono ammessi qualora siano rispettati tutti gli obblighi previsti dal D.Lgs. 105/2015 e sia verificato quanto previsto dalle procedure di compatibilità di cui agli artt. 9, 10, 14 e 15 della “Variante Seveso” al PTC (*integrato dalla Nota esplicativa n. 5 approvata con D.C.M. n. 39516/2015 del 15 dicembre 2015*).
3. A tal fine il gestore e/o proponente, all'atto della richiesta del singolo titolo in attuazione diretta comunque denominato fornisce al Comune una preliminare valutazione di compatibilità territoriale redatta da un tecnico abilitato, sulla base dei criteri dell'art. 9 delle norme della “Variante Seveso” al PTCP relativa all'area di osservazione individuata secondo i criteri di cui all'art. 8 delle stesse norme, unitamente alla trasmissione delle informazioni di cui al punto 7 dell'allegato al D.M. 9/5/2001.
4. Si intendono per attività “sottosoglia”, considerate significative ai fini del rischio di incidenti rilevanti, quelle definite all'art. 19 delle norme della variante Seveso al PTCP (*integrato dalla Nota esplicativa n. 5 approvata con D.C.M. n. 39516/2015 del 15 dicembre 2015*) in quanto 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 di cui al D. Lgs. 105/2015, delle “sostanze pericolose” definite dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, del medesimo decreto.
5. L'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma 4, sono ammesse qualora siano rispettate anche tutte le disposizioni di cui all'art.19 della “Variante Seveso” al PTC (*integrato dalla Nota esplicativa n. 5 approvata con D.C.M. n. 39516/2015 del 15 dicembre 2015*). A tal fine il richiedente dichiara al Comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento del singolo titolo in attuazione diretta, comunque denominato, se e in quale delle categorie di cui al precedente comma 4 ricade l'attività, con la relativa documentazione giustificativa e, oltre alla presentazione della documentazione richiesta per lo specifico singolo titolo in attuazione diretta, anche una relazione sottoscritta da tecnico abilitato che dimostra il rispetto di tutte le condizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 del citato art 19.
6. Non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.Lgs 105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'art. 19, lettere c) e d) della Variante “Seveso” al PTC nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di seguito riportate:
 - zone di interesse archeologico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i. art. 142, lett. m;
 - aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata (Fa, Ee) ed elevata (Fq, Eb) individuate dallo strumento urbanistico;
 - frane (progetto IFFI), movimenti gravitativi e fasce di rispetto fluviali ad alta probabilità di inondazione, indicate dagli studi della Città Metropolitana di Torino, anche in relazione ai loro futuri aggiornamenti;

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi dello stesso all'art. 19, lettere c) e d) della Variante “Seveso” al PTC. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi dello stesso art. 19 lett. c) e d) esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze ecc.).

7. Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'art. 13.2 della Variante "Seveso" al PTC, punti 3, 4, 8, 11, 12 e 13 di seguito riportate:
3. aree boscate di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let. g;
 4. aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle NdA del PTC;
 8. sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati da studi o strumenti di pianificazione;
 11. acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
 12. zone di ricarica delle falde;
 13. territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;

si applicano i seguenti divieti di insediamento di stabilimenti soggetti al D.Lgs 105/2015:

- I. stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, nei casi di cui ai punti 3 e 4 del presente comma 7;
- II. stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, nei casi di cui al punto 8 del presente comma 7;
- III. stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, nei casi di cui ai punti 11,12, 13 del presente comma 7.

8. 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 PRGC elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B di cui al D.M. 09/05/2001.

9. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'art. 19 lett. a) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 200 m. misurata dal perimetro (rif. art. 3 del D.Lgs 105/2015) siano presenti o previsti dal PRGC elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.

10. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'art. 19 lett. b) o c) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m. misurata dal perimetro (rif. art. 3 del D.Lgs 105/2015) siano presenti o previsti dal PRGC elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001. iesta per lo specifico singolo titolo in attuazione diretta, anche una relazione sottoscritta da tecnico abilitato che dimostra il rispetto di tutte le condizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 del citato art 19.

TITOLO VII - USI DEL TERRITORIO

Art. 28 - Usi urbani, destinazioni, caratteristiche.

Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi urbani del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo titolo VIII.

U1. Abitazioni.

Gli edifici di abitazione comprendono per gli alloggi, intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, soffitte, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (androni, scale, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie, ecc.) e le autorimesse private.

È ammessa la presenza di laboratori per il lavoro domestico, per attività non nocive o moleste, e nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento di igiene.

Parcheggi.

U2. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.) sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.).

U3. Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi.

Le abitazioni collettive comprendono: collegi, convitti, case di riposo e **per categorie speciali**, case per studenti, case di cura e cliniche private, ecc. : con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

U4. Attività commerciali al dettaglio.

Le attività commerciali al dettaglio sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d), e), f), del D.lgs 114/98 gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

- a) Esercizi di vicinato. Esercizi commerciali aventi superfici di vendita fino a 250 mq.
- b) Medie strutture di vendita. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita da 251 mq fino a 2500 mq.
- c) Grandi strutture di vendita. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq).

Ai fini delle presenti norme nell'uso U4 sono comprese agenzie e sportelli bancari.

U5. Attività commerciali complementari.

Le attività commerciali complementari comprendono attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio, l'artigianato;
- b) colori e vernici, carte da parati;

- c) ferramenta ed utensileria;
- d) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- e) articoli da riscaldamento;
- f) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- g) combustibili;
- h) materiali per edilizia;
- i) legnami

Il cambio di destinazione ad altro uso commerciale U4 (attività commerciale al dettaglio) ad elevato concorso di pubblico sarà unicamente ammesso previa ridefinizione dei parametri edilizi di superficie commerciale e con idonea variante al PRGC.

U6. Centri commerciali integrati. (Cfr Allegato G)

U7. Attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Ad ogni esercizio di somministrazione corrisponde una sola autorizzazione, ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 38/06 o Dichiarazione Inizio Attività di cui all'art.12 della l.r. n. 38/06.

Per la valutazione dei requisiti igienico-sanitari, gli esercizi di somministrazione sono distinti ai sensi dell'art. 2 della D.G.R. n° 2-8302 del 03 marzo 2008 in:

- a) esercizi di tipologia 1: somministrazione di bibite, caffè, panini, tramezzini, brioches surgelate sottoposte a doratura e/o fine cottura, toast, piadine e prodotti similari, cioè alimenti che richiedono una minima attività di manipolazione e un eventuale riscaldamento;
- b) esercizi di tipologia 2: somministrazione di alimenti di cui alla lettera a) e, in aggiunta, prodotti di gastronomia da intendersi come:
 - 1) alimenti preparati in esercizi autorizzati, conservati con le modalità previste per la tipologia ed eventualmente sottoposti a riscaldamento;
 - 2) piatti semplici preparati con mero assemblaggio di ingredienti (es. macedonie, insalate o piatti a base di salumi e formaggi) previo lavaggio e sanificazione;
 - 3) preparazione e somministrazione di alimenti quali kebab, hot dog, patatine fritte, crepes e simili preparazioni, in considerazione del fatto che vengono utilizzate attrezzature precipue;
- c) esercizi di tipologia 3: somministrazione di alimenti di cui alle lettere a) e b), con attività di preparazione alimenti configurabile come piccola ristorazione e/o ristorazione veloce e/o tavola calda;
- d) esercizi di tipologia 4: attività di preparazione alimenti, configurabile come attività di ristorazione tradizionale.

Ogni esercizio di somministrazione corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di somministrazione, comprensivo delle aree esterne (coperte o scoperte) variamente delimitate da appositi elementi ed appositamente destinate al servizio al consumatore.

U8. Esposizioni, mostre, fiere.

Tali usi comprendono esposizioni, mostre, fiere, centri congressi ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica. Tali usi sono assimilabili agli usi terziari per quanto riguarda gli standards di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

Tali usi non comprendono alcuno degli usi di cui alle categorie U4, U5, U6, U7.

U9. Attività commerciali all'ingrosso.

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione di attività commerciali al dettaglio..

U10. Cinema, teatri, locali per lo spettacolo.

Tali usi comprendono: cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, ad uffici complementari, agli spazi tecnici.

U11. Piccoli uffici e studi professionali.

Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico.

Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un alto frazionamento delle singole attività.

Sono compresi in tali usi di servizio e di supporto come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

U12. Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico.

Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati a servizio, mense, locali accessori, di archivio, ecc.

U13. Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico.

Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico si intendono gli usi di cui al precedente articolo; quando meno della metà delle attività insediate siano caratterizzate da un rapporto continuativo con il pubblico.

U14. Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato.

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi alle imprese.

U15. Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merce e funzioni doganali.

Tali usi comprendono: magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce e funzioni doganali, materiali edili.

Tali usi a cui possono accompagnarsi presenze limitate di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono finalizzati prioritariamente alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Tali usi sono assimilabili alle attività produttive e/o artigianali.

U16. Artigianato di servizio.

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie generalmente suddiviso in artigianato di servizio alla persona/beni ed alle imprese, indicate a titolo esemplificativo nella tabella seguente:

Servizi alla persona/beni	Servizi alle imprese
Riparazione materassi	Autodemolitori
Riparazione calzature	Autoriparatori
Riparazione mobili	Elettrauto
Riparazione orologi	Carrozzeri e battilastra
Riparazione Elettrodomestici	Gommisti
Riparazione Tv e PC	Idraulici + impiantistica
Riparazione, giocattoli	Vetrai
Lavanderie	Restauro e manutenzione edile
Stirerie	Disinfezione
Restauro artistico/pittori	Pulizia camini
Taxi autonoleggio	Svuotatura pozzi
Acconciatori, estetisti, massaggiatori e attività del benessere, tatuatori e piercing	Decoratori
Fotografi	Tappezzieri
Sarti	Trasp. Urbano extraurbano/merci
Installatori di impianti, autoriparatori, autotrasportatori	Lab. Arredamenti
Orafi	Lab. fiere negozi
Vetrai	Recupero ferro
Riparazione cicli e motocicli	Off. stampa e riproduzione
	Lab. foto e audiovisivi
	Impresa pulizia
	Lab. Disegno decorazione tessuti
	Centri meccanografici
	Fabbri, falegnami
	Riparazione cicli e motocicli

Tale uso è assimilato alle destinazioni commerciali per i nuovi interventi fatte salve specifiche indicazioni contenute all'interno delle norme per singole zone di PRGC.

U17. Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano.

L'artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano.

La compatibilità viene verificata, sotto il profilo della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi.

U18. Artigianato produttivo incompatibile.

L'artigianato produttivo incompatibile comprende tutti i tipi di attività artigiane caratterizzate in senso produttivo e tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano.

L'incompatibilità viene verificata con le medesime modalità di cui all'articolo precedente.

U19. Industria compatibile con l'ambiente urbano.

L'industria compatibile comprende tutti i tipi di attività industriali tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano.

La compatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo.

U20. Industria incompatibile.

La incompatibilità viene verificata come nel caso di U 18.

U21. Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato.

I parcheggi attrezzati di uso pubblico e/o di tipo privato comprendono garages e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori come rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

È ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici fino ad una quota max del 20% della S.U. destinata alle autorimesse.

U22. Servizi sociali di quartiere.

I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 02/04/1968 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi e parcheggi.

I servizi per l'istruzione comprendono: scuola elementare, scuola media, scuole materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione dell'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, quali palestre, piscine, ecc.

Le attrezzature di interesse comune comprendono: le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, mercati, centri commerciali integrati convenzionati, (in sole aree a PEEP).

Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto, ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

U23. Attrezzature per il verde (gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport).

Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate a verde pubblico e a verde sportivo privato. Esse comprendono le attrezzature coperte come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

U24. Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali.

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia.

È prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.

U25. Impianti tecnici.

Gli impianti tecnici comprendono tutti quegli insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sotto centrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili.

Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

È ammessa ove necessario, la presenza di alloggi per il personale di custodia.

U26. Attrezzature funzionali a servizi tecnici.

Le attrezzature funzionali sito comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

È ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente.

U27. Attrezzature socio-sanitarie.

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono: ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day ospital; laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc.

Sono compresi tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale di riunione e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. Sono ammessi alloggi per il personale di custodia.

U28. Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero.

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

Tali usi sono assimilabili al terziario per quanto riguarda il rispetto degli standards art. 9 delle presenti norme.

U29. Sedi cimiteriali.

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediative e i servizi per il pubblico.

U30. Distributori di carburante.

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, connesse all'utenza automobilistica.

Tale uso può rientrare in tutte le zone di PRGC ad esclusione degli ambiti Ar e nuclei storici e secondo quanto disposto all'art. 38 bis delle presenti NTA

U31. Autolavaggi.

Sono comprese in tale uso le attrezzature ed i servizi relativi all'attività di autolavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. Tali usi potranno essere ammessi nelle aree Tp4 e D1.

Le strutture di supporto (uffici, servizi igienici, ecc.) non potranno superare i mq 20 coperti con H max 4 mt.

Art. 29 - Usi agricoli, destinazioni e caratteristiche.

Criteri generali relativi agli usi agricoli.

Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi agricoli del territorio, che opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone agricole.

A1. Abitazioni agricole.

Le abitazioni agricole o comunque collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni o costruzioni esistenti, la concessione di tale uso è riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 31.13.a delle presenti norme.

A2. Abitazioni civili extragricole o recuperate ad uso civile.

Le abitazioni di tipo civile extragricolo o recuperate ad uso civile in conformità a quanto previsto all'art. 31.13.d (Ep1) delle presenti norme, rappresentano un uso corrispondente a quello del tipo Abitazioni. Per tale uso non sono previste limitazioni sui requisiti dei soggetti di intervento.

A3. Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali.

Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono: stalle, depositi di attrezzi e di materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda singola od associata.

Le attività del tipo A3 sono di ridotta dimensione non intensive e di tipo tradizionale, definite in tal senso dalle leggi e provvedimenti di settore.

A4. Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Tale uso comprende le strutture di trasformazione e conservazione e vendita dei prodotti collegati con le aziende agricole singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi, ecc, nonché le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia (vedi Consorzio Agrario).

Le strutture normate dovranno avere un dimensionamento proporzionale alle aziende agricole singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

Non sono invece comprese in tali usi le strutture aventi caratteristiche meramente industriali e artigianali che rientrano negli usi U17. U18. U19. U20.

A5. Serre fisse.

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche. Tali tipi di serre sono ammesse nelle sole aree Ee.

Esso si distingue in due casi:

- serre di tipo aziendale o interaziendale in quanto facenti parte di aziende agricole;
- serre di tipo industriale, in quanto non facenti parte di aziende agricole; tali tipi di serre saranno ammesse nelle sole aree Es.

Tutte le serre sono da intendersi soggette al regime di presentazione di singolo titolo in attuazione diretta

Le serre fisse non dovranno avere altezza superiore a mt. 7,50 e dovranno essere realizzate con tipologie e materiali che non si configurino in contrasto con lo specifico ambito di intervento.

In ambito collinare (Ef) saranno ammesse unicamente serre mobili di modesta dimensione e tali da non comportare opere di sistemazione in grado di modificare significativamente l'assetto dei luoghi;

In sede di rilascio del singolo titolo in attuazione diretta il Comune potrà in ogni caso imporre, per motivazioni di carattere ambientale, limitazioni dimensionali (di altezza e di estensione) e la contemporanea realizzazione di idonee schermature vegetali.

A6. Infrastrutture.

Tale uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio: opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno carattere di struttura complementare ad altro uso.

A7. Altre opere di trasformazione del suolo agricolo.

In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche. Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.

TITOLO VIII - AREE DI INTERVENTO E MODALITÀ ATTUATIVE

Art. 30 - Classificazione delle aree di intervento.

Con riferimento alle singole aree e agli edifici dotati di specifica caratterizzazione, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della l.r. 56/77 concernente le modalità d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, la presente variante classifica le varie parti del territorio secondo le seguenti categorie e sottocategorie.

30. 1. Categoria A.

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.

Dette parti, dal punto di vista funzionale, sono distinte nelle seguenti sottocategorie:

Ar 1 area interessata da insediamento urbano costituente il centro storico ai sensi dell'art. 24 comma primo sub 1) della l.r. 56/77 e di cui alle apposite planimetrie in scala 1:1.000, e disciplinata in base all'art. 31.1 delle presenti norme.

Ar 2 Parti del territorio interessate da nuclei minori aventi valore ambientale (art. 24 comma primo sub 2 della l.r. 56/77) disciplinate in base all'art. 31.2 delle presenti norme.

Ar 3/1 Monumenti isolati, singoli edifici e manufatti civili e rurali compresi negli elenchi di cui alle leggi 29/6/1939 n 1497 e L. 1/6/1939 n 1089 o individuati come tali nelle cartografie della presente variante disciplinate in base all'art. 31.3 delle presenti norme.

Ar 3/2 Monumenti isolati, singoli edifici, ecc. come Ar3/1 con valore preminente od esclusivo di emergenza e di caratterizzazione del contesto panoramico-ambientale della collina e della pianura agricola, disciplinati in base all'art. 31.3 delle presenti norme.

Ar 3/3a Singoli edifici e manufatti civili e costituenti il tessuto minore che caratterizza il contesto paesistico-ambientale della collina e della pianura agricole, edifici di tipo residenza civile, disciplinati in base all'art. 31.3 delle presenti norme.

Ar 3/3b Edifici di tipo rurale, compresi in ambiti di unità produttive, disciplinati in base all'art. 31.3 delle presenti norme.

Ar 3/3c Come Ar 3/3 a ma edifici di tipo rurale abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, disciplinate in base all'art. 31.3 delle presenti norme.

Nelle categorie precedenti non sono compresi quei fabbricati, o porzioni, che risultino adibiti ad attività agricola.

Sarà cura dei soggetti interessati produrre idonea documentazione storica sulle preesistenze edilizie ed il loro utilizzo, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di censire le preesistenze e normarle con un successivo atto deliberativo, ai sensi dell'art. 17, lett. f) della l.r. 56/77, non costituente variante al PRGC, a condizione che sia autorizzato dalla Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della l.r. 56/77 e s.m.

Ai fini di una corretta individuazione degli edifici in condizione di vincolo ai sensi della legge n 1089/39 si richiamano come parte integrante della presente normativa gli elenchi dei beni vincolati trasmessi al Comune dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Sugli edifici di aree di pertinenza eventualmente ricompresi nei predetti elenchi e non individuati e classificati dagli elaborati di progetto del PRGC saranno ammessi unicamente interventi sino al restauro e

risanamento conservativo da attuarsi nel rispetto di quanto stabilito dall'ottavo comma dell'art. 24 della l.r. 56/77 nonché delle prescritte procedure autorizzative.

Per quanto attiene la sede municipale, l'ospedale ed il complesso dell'Istituto Salesiano "Cristo Re", (emergenze peraltro soggette a vincolo ai sensi dell'art. 4 della L. 1089/39) si precisa che, fermo restando le definizioni di intervento previste dalla tavola C5 (Rc e Ri.c.), detti edifici sono da ritenersi a tutti gli effetti individuati dal PRGC quali beni di interesse storico-artistico.

30.2. Categoria B.

Parti del territorio in gran parte o totalmente edificate, distinte nelle seguenti sottocategorie:

- Br. a preminente destinazione residenziale disciplinate in base all'art. 31.4 delle presenti norme.
- Brr. Aree a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificate, con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del P.R.G.C. vigente in capo all'Ente disciplinate in base all'art. 31.4.2 delle presenti norme.
- Bpr. occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti, di carattere industriale, artigianale con carattere di episodicità e collocate all'interno od ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale; classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 26 comma primo sub d) l.r. 56/77 e trasformabili a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinate in base all'art. 31.7bis delle presenti norme.
- BpTr. area di trasformazione da prevalentemente produttiva e parte residenziale a terziario pubblico, privato e residenza, disciplinata in base all'art. 31.7ter delle presenti norme.
- Bp. aree a preminente destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale esistenti che si confermano nella loro ubicazione ai sensi e per i fini di cui all'art. 26 comma primo sub c) della l.r. 56/77, disciplinate in base all'art. 31.7 delle presenti norme.
- BpT. aree a preminente destinazione produttiva esistenti con presenza di terziario e limitate parti di commerciale che si confermano nella loro ubicazione, disciplinate in base all'art. 31.8 delle presenti norme.

30.3. Categoria C.

Parti del territorio di completamento o di nuovo impianto distinte nelle seguenti sottocategorie:

- Cr. a preminente destinazione residenziale, disciplinate in base all'art. 31.5 delle presenti norme.
- Crr. Aree di completamento a prevalente destinazione residenziale con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del P.R.G.C. vigente in capo all'Ente disciplinate in base all'art. 31.5.1 delle presenti norme.
- Cc. aree per centri commerciali esistenti e/o previste, disciplinate in base all'art. 31.9 delle presenti norme.
- CcT. aree a preminente destinazione terziaria e/o commerciale disciplinate in base all'art. 31.9 delle presenti NTA

30.3.bis – Categoria T Te. aree a preminente destinazione ricettiva, esistenti, disciplinate in base all'art. 31.10 delle presenti norme.

Tr aree a preminente destinazione ricettiva di progetto disciplinate in base all'art. 31.10.bis delle presenti norme.

Tp. aree a preminente destinazione ricettiva, espositiva, ecc. di progetto, disciplinate in base all'art. 31.11 delle presenti norme.

30.4. Categoria Br* - Cr*

Br* - Cr* aree edificate a destinazione residenziale oggetto di PEEP approvati disciplinate in base all'art. 31.6/1 delle presenti norme e aree edificate di tipo privato inserite in P.P.A.

30.4.bis Categoria Br* - Cr*

Br* - Cr* aree di completamento e/o di espansione oggetto di P.E.E.P. disciplinate in base all'art. 31.6/2 delle presenti norme.

30.5. Categoria D

Parti del territorio, libere o parzialmente edificate, destinate a insediamenti di carattere industriale, artigianale, disciplinate in base all'art.31.12 delle presenti norme.

Tale categoria include la seguente sottocategoria:

Dr.* area destinata alla realizzazione di depositi di materiali edili disciplinata in base all'art.31.12.bis delle presenti norme

Ds Aree per attività economiche con trasferimento di capacità edificatoria derivante da altri ambiti produttivi, commerciali e terziari, disciplinate in base all'art. 31.12 ter delle presenti norme.

30.6. Categoria E

Parti del territorio, preminentemente destinate ad usi agricoli, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Ee. aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale, prevalentemente di pianura, disciplinate in base all'art. 31.13 a delle presenti norme.

Ef. aree libere o scarsamente edificate della parte più collinare del territorio, sempre destinate al più generale sviluppo delle attività agricole, ma di prevalente interesse ambientale, disciplinate in base all'art. 31.13 b delle presenti norme.

Er1. aree ed edifici rurali o parte di questi classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25 comma 2 sub c) ed e) della l.r. 56/77 disciplinati in base all'art. 31.13 c delle presenti norme.

Ep. aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, ma adibiti ad usi extragricoli, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma secondo sub l) della l.r. 56/77 e disciplinati ai sensi dell'art. 31.13 d delle presenti norme.

Es. Aree agricole di tipo speciale per serre fisse, disciplinate in base all'art. 31.13 e delle presenti norme.

30.7. Categoria S

Parti del territorio destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggio ai sensi e per i fini di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 2/4/1968 n 1444 e art. 21 l.r. 56/77 , disciplinate dall'art. 31.14 delle presenti norme e distinte nelle seguenti sottocategorie:

Sr servizi afferenti gli insediamenti residenziali.

Sp. servizi afferenti agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali.

Srp. servizi afferenti agli insediamenti residenziali di tipo privato.

Sc. servizi di compensazione ambientale

30.8. Categoria F

Parti del territorio come definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, art. 2, comma primo lettera F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, disciplinate dall'art. 31.15 delle presenti norme e distinte nelle seguenti sottocategorie:

- FV. preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e interurbano ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della l.r. 56/77 e art. 4 lettere A, B, D della l.r. 4/6/1975 n. 43.
- FH. destinate ad attrezzature socio sanitarie ed ospedaliere di carattere pubblico ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 l.r. 56/77 .
- FI. destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, di carattere pubblico ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 l.r. 56/77 .
- FIp. destinate prevalentemente ad attrezzature per l'istruzione e l'educazione di carattere privato.
- Ft. destinate ad impianti tecnologici di interesse generale (captazione, produzione e distribuzione acqua potabile, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, depurazione acque luride, ecc.).
- Fs. destinate ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (caserme, impianti militari, ecc.).
- Fg. destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico specificatamente indicate in cartografia.
- Frp. aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero, attrezzature ricettive, di tipo privato.
- Fe. aree a prevalente destinazione di tipo religioso (conventi, convitti, istituti scolastici privati ecc.) o agricole da destinare ad attrezzature socio –assistenziali.
- Ftr. aree ed attrezzature di interesse generale relative alla mobilità ed al trasporto su gomma e su rotaia – centri intermodali di interscambio.

Art. 31 - Aree di intervento e modalità attuative.

Ai sensi dell'art. 13 della l.r. 56/77 e s.m.i la presente variante articola gli interventi ammissibili per le varie aree di intervento di cui all'art. 30 delle presenti norme, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni definite in sede di strumenti urbanistici esecutivi, in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio e/o microubanistico considerato.

Le categorie o sottocategorie tipologiche di intervento vengono contraddistinte da un numero, semplice o doppio, posto di seguito alla sigla di riconoscimento della categoria o sottocategoria delle aree di intervento di cui all'art. 30 delle presenti norme, e fanno riferimento alla seguente casistica:

31.1. Ar

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, edifici, manufatti che rivestono caratteri storico-artistici e/o ambientale o documentario, comprese le aree esterne circostanti che ne costituiscono parte integrante.

L'approvazione degli interventi in tali aree o edifici sarà subordinata al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77, fatti salvi gli ambiti di potenziale interesse archeologico in cui, ai sensi di quanto stabilito dal successivo art. 33 bis della presente normativa, si renderà necessaria l'acquisizione di preventivo parere della competente Soprintendenza.

Con riferimento alle norme di cui all'art. 24 e all'art. 41 bis della l.r. 56/77 , nella presente sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.1 delle presenti norme, si distinguono:

Ar 1

Area interessata dall'insediamento urbano costituente centro storico ai sensi dell'art. 24 comma primo sub 1) della l.r. 56/77 e di cui alle apposite planimetrie in scala 1:1000 della presente variante.

Considerata la estesa situazione di degrado fisico e/o urbanistico-funzionale presente nelle aree, nei complessi edificati o negli immobili di cui alla presente sottocategoria ed in rapporto alle finalità preminenti di tutela e recupero assegnate dalla presente variante agli interventi nei predetti ambiti, questi vengono in complesso classificati ai sensi e per i fini di cui all'art. 27 della Legge 457/78 apportate con L. 17/2/1992 n 179.

Nel centro storico gli interventi di norma non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia nel rispetto delle limitazioni di intervento previste dalla tav. C5 e tenderanno essenzialmente:

- a) al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema viario e dell'ambiente storico secondo quanto previsto dalle specifiche tavole di PRGC in scala 1:1000 (tav. C5 e C6).
In fase attuativa di piano il Comune potrà individuare, dandone motivazione e ricorrendo a specifica variante ambiti in cui, nel rispetto delle prescrizioni e modalità di intervento previste dall'art. 24 della l.r. 56/77 potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) al restauro conservativo e/o risanamento conservativo del tessuto edilizio o dei manufatti di importanza storico-artistica e/o ambientale o documentaria con l'eliminazione o riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque non coerenti con questi;
- c) alla ristrutturazione edilizia con conservazione dei volumi e scansioni tipologiche esterne dei manufatti aventi carattere ambientale;
 - c1) al mantenimento tutto ove possibile delle tipologie sia esterne che interne.
I criteri dell'art. 5 - D.M. 5/7/75 non saranno applicati rigidamente negli interventi di restauro e consolidamento finalizzati alla salvaguardia delle volumetrie, tipologie ed orizzontamenti originari, al fine di non alterare i rapporti tra pieni e vuoti presenti nel centro storico e nelle aree di tipo Ar, sempre che la destinazione d'uso sia preesistente alle opere di cui sopra e che comunque sia garantito un ricambio d'aria sufficiente.
Negli altri interventi dovranno essere applicati integralmente i criteri di cui al D.M. 5/7/75.
- d) alla incentivazione del restauro e/o ristrutturazione per il recupero di alloggi in locazione con i convenzionamenti previsti dagli artt. 7 e 8 della L. 10/77 che, nel quadro del miglioramento della qualità e fruibilità del patrimonio edilizio, che consentano la permanenza degli abitanti e delle attività commerciali, artigianali, direzionali;
- e) al riuso degli immobili e degli spazi idonei per i servizi sociali sia esistenti che previsti;
- f) alla riorganizzazione della viabilità al fine di favorire la mobilità pedonale, il recupero degli spazi per funzioni di aggregazione sociale ed il trasporto pubblico ed alla contestuale formazione di spazi attrezzati per l'attestamento del traffico (autorimesse ed autosilos pubblici e/o privati), anche ai fini della razionalizzazione e consolidamento del ruolo terziario del centro in misura compatibile con i caratteri storico-ambientali di questo.
- g) Gli usi **previsti**, oltre ai servizi pubblici e privati saranno i seguenti:
 - U1 (abitazioni),
 - U2 (attività ricettive),
 - U3 (ab. collettive),

U4 (attività commerciali al dettaglio),
U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
U10 (cinema, teatri, locali per spettacolo),
U11 (piccoli uffici, studi professionali),
U13 (grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico),
U16 (artigianato di servizio),
U21 (parcheggi pubblici),
U22 (servizi sociali di quartiere),
U24 (attività politico amministrative),
U27 (attività socio-sanitarie),
U28 (attività culturali),
usi ammessi solo se esistenti U17, U19.

Sugli edifici individuati con la sigla EE saranno consentite trasformazioni d'uso per interventi di edilizia economica popolare.

Inoltre l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di escludere motivatamente in fase di concessione (e quindi in presenza di indicazioni più dettagliate nelle caratteristiche degli interventi proposti) attività che possano risultare incompatibili con le peculiarità degli edifici e del supporto infrastrutturale dell'area oggetto di intervento.

Nel caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale, gli abbaini ed i lucernari a raso, al fine di salvaguardare i caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, dovranno interessare una superficie massima del 5% di ciascuna falda del tetto, eccezion fatta per i fabbricati costruiti dopo il 1940. Tale superficie è rappresentata dall'impronta che abbaini e lucernari producono sulla falda del tetto.

Nel caso di edifici compresi nell'area delimitata dalle Vie Palazzo di Città, Delle Orfane, Piazza Trento, Piazza Trieste, Piazza S. Pellico, Via Padre Reginaldo Giuliani, Via San Domenico, Via Vittorio Emanuele, Via delle Rosine, Via Avezzana, Via Marconi e Piazza Cavour, inclusi quelli prospettanti sulle medesime, non sarà ammessa la possibilità di realizzare abbaini e lucernari a raso sulle falde dei tetti verso gli spazi pubblici e sui risvolti visibili dagli spazi pubblici.

Nelle aree Ar 1 gli interventi si articoleranno a seconda dei seguenti ambiti:

Ar 1/1 - cortili e giardini privati, comprese le parti occupate da manufatti e fabbricati accessori (tettoie, bassi fabbricati, autorimesse, ecc.), con carattere di aggiunta deturpante e/o comunque tale da pregiudicare l'unitarietà e la continuità degli spazi aperti urbani.

Nella tavola 1:1000 sono individuati i bassi fabbricati oggetto di demolizione.

Ove nei singoli titoli in attuazione diretta ammessi dal PRGC si ravvisi l'opportunità di procedere ad ulteriori demolizioni di bassi fabbricati che non rivestono caratteri di omogeneità con il fabbricato principale, potrà essere ammessa la demolizione degli stessi.

Nelle aree esterne è ammessa la conservazione, il restauro o il ripristino delle pavimentazioni, o delle sistemazioni a verde e delle alberature o il loro ampliamento.

I volumi accessori che sono previsti in demolizione potranno eventualmente essere sostituiti:

- a) con locali ai piani seminterrati degli edifici a cui afferisce l'area esterna oggetto di intervento, compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche di questi;
- b) con locali a uno o più piani ricavati nel sottosuolo delle aree verdi o pavimentate, con superfici di pavimento anche superiori a quelle eventualmente demolite, purché la stessa non ecceda del 50% la superficie delle aree verdi, in tal caso il solaio di copertura dei locali dovrà essere praticabile e coperto con uno strato di terreno vegetale di spessore adeguato alla formazione di sistemazioni verdi.

La sistemazione e le eventuali demolizioni di cui al precedente paragrafo saranno comunque obbligatorie in sede di strumento esecutivo previsto dal PRGC.

I bassi fabbricati per i quali è prevista la demolizione in cartografia o eventuali altre demolizioni ammesse in fase di intervento, potranno essere sostituiti e recuperata la loro superficie sviluppata o volume, esclusivamente ricorrendo a Piano di Recupero o P.E.C.LI, in tal caso il loro recupero dovrà risultare coerente con gli edifici principali per i quali è prevista la conservazione con interventi di restauro o ristrutturazione.

Si precisa che saranno comunque esclusi interventi che possano modificare l'andamento naturale ed attuale delle aree libere e che prevedano la sostituzione e/o demolizione anche soltanto parziale dei muri di sostegno originari. Tali muri devono essere restaurati e, qualora utilizzati per contenere locali accessori interrati, sarà consentita la loro demolizione limitatamente a quanto strettamente necessario alla creazione dell'accesso. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di accessi ed interventi che comportino la demolizione o compromissione di tratti superstiti delle antiche cerchie murarie (v. tav. C6) anche se al momento non visibili in quanto interrate o inglobate nelle costruzioni.

Ar 1/2 - Aree edificate in cui saranno ammessi gli interventi specificati in modo puntuale negli elaborati in scala 1:1000 contenenti gli sviluppi della presente variante relativi al centro storico.

Tali prescrizioni vengono integralmente richiamate nelle presenti norme.

1 Nelle tavole in scala 1:1000 sono individuate le tipologie di intervento per ogni edificio sia pubblico che privato, per le parti di tessuto dove è ammesso l'intervento con il singolo titolo in attuazione diretta .

Ai sensi dell'art. 13, comma 6, della l.r. 56/77 le definizioni indicate allo stesso articolo prevalgono sulle disposizioni di PRGC, fatte salve le norme di salvaguardia relative ai fabbricati di cui all'articolo 24 della l.r. 56/77 per i quali continuano a valere i tipi di intervento indicati all'art. 22 delle presenti norme di attuazione riguardante la distinzione tra ristrutturazione di tipo A e B.

L'ambito minimo di intervento può essere definito di volta in volta dall'Amministrazione, tale ambito comunque deve comprendere almeno un edificio omogeneo dal punto di vista architettonico con relative aree esterne, ed eventuali maniche interne o bassi fabbricati di pertinenza dell'edificio principale o coerenti dal punto di vista architettonico con lo stesso.

In tali aree è ammesso anche l'intervento con P. di R. di tipo privato, in tal caso gli interventi ammessi saranno comunque quelli definiti dalle cartografie di piano fatta salva la possibilità di ricorrere, per i soli edifici non vincolati e non subordinati a tutela ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/77, ai disposti di cui all'art. 17 comma 6 lettera f della stessa L.U.R.

Gli interventi attuabili con singolo titolo in attuazione diretta sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici di più recente edificazione individuati con apposita campitura nella Tav. C5, incoerenti rispetto al tessuto originario sono ammessi, secondo il tipo di identificazione, manutenzione straordinaria o risanamento conservativo, con la possibilità di ristrutturazione edilizia di tipo A e B solo laddove gli interventi siano strettamente finalizzati a ridurre o eliminare gli elementi di incoerenza ambientale (sostituzione di paramenti e finiture esterne, sistemazione di frontoni ciechi, demolizioni o modifiche di edifici o loro parti per un più organico inserimento degli edifici nel contesto ambientale. Le ulteriori possibilità di trasformazione previste dalla ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ferme restando le medesime finalità di superamento delle incoerenze ambientali, saranno ammesse esclusivamente all'interno di Piani di Recupero.

- b) Per gli edifici nei quali sono previsti interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A o B potrà essere ammessa la variazione parziale di destinazioni d'uso da residenza a terziario, commercio al minuto o artigianato di servizio alla persona, con le limitazioni di cui ai paragrafi che seguono.

Le superfici a commercio non potranno superare il 25% delle superfici lorde sviluppate dell'edificio o edifici oggetto di intervento e dovranno essere limitate ai PT e comunque tutto il piano terreno anche se maggiore del 25%. Il terziario e l'artigianato di servizi potrà invece essere localizzato all'interno dell'intero edificio a condizione che non vi siano contrasti con il regolamento di condominio.

Magazzini e depositi destinati al commercio potranno essere ammessi nei locali interrati anche in supero rispetto alla quota massima del 25%.

Il terziario e l'artigianato di servizio potrà invece svilupparsi nei locali interrati solo se gli stessi dispongano delle opportune superfici aeroilluminanti; diversamente potranno essere adibiti a depositi o magazzini senza stazionamento continuativo di personale.

Ove il terziario e commerciale superi per ogni intervento di carattere omogeneo i 400 mq di superficie lorda, dovranno essere ritrovati in sito (anche nel sottosuolo) o monetizzate aree per parcheggi nella misura minima dell'80% della superficie lorda sviluppata a terziario, commerciale.

Per le superfici < 400 mq potrà anche essere ammessa la totale monetizzazione.

Il ricorso alle predette possibilità di monetizzazione parziale o totale è da intendersi ammesso solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le previsioni di PRGC, indichi le aree specifiche in cui recuperare le quote monetizzate; aree che dovranno risultare in ogni caso funzionali alle attività oggetto di intervento.

Nelle aree Ar non sarà in ogni caso consentito l'insediamento di attività commerciali con superficie superiore a 1500 mq.

L'Amministrazione inoltre potrà respingere motivatamente in sede di rilascio del singolo titolo in attuazione diretta l'insediamento di attività che non risultino compatibili con le caratteristiche dell'edificio e del sistema infrastrutturale dell'area in cui l'intervento si colloca.

- c) Sarà ammessa la variazione di destinazione d'uso da produttiva a residenziale e parte terziaria-commerciale, ove gli edifici e gli interventi previsti siano compatibili con le nuove destinazioni (e comunque la trasformazione potrà avvenire entro i limiti max delle superfici sviluppate esistenti).

Il commerciale, anche in questi casi non potrà superare il 25% delle superfici sviluppate dall'edificio e dovrà essere limitato ai P.T. degli edifici e comunque tutto il piano terreno anche se maggiore del 25%. Il terziario e l'artigianato di servizi potrà invece essere localizzato all'interno dell'intero edificio a condizione che non vi siano contrasti con il regolamento di condominio.

Magazzini e depositi destinati al commercio potranno essere ammessi nei locali interrati anche in supero rispetto alla quota massima del 25%.

Il terziario e l'artigianato di servizio potrà invece svilupparsi nei locali interrati solo se gli stessi dispongano delle opportune superfici aeroilluminanti; diversamente potranno essere adibiti a depositi o magazzini senza stazionamento continuativo di personale.

d) Qualora le dimensioni dei locali lo permettano, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'impianto distributivo originario anche in presenza del solo tipo d'intervento di restauro e/o risanamento conservativo, è ammesso:

d1) l'inserimento di soppalchi con le caratteristiche indicate dal R.E., i quali dovranno garantire autonomia strutturale senza alterare le caratteristiche architettoniche degli edifici e potranno avere destinazione residenziale, commerciale o direzionale in relazione alla destinazione dell'edificio o unità immobiliare in cui vengono collocati;
Per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., tali interventi dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza.

d2) l'inserimento di puntuali elementi distributivi verticali finalizzati alla risoluzione di oggettive criticità di natura igienico-funzionale o al superamento delle barriere architettoniche, nonché apportare lievi modifiche a elementi quali, a esempio: cornici, balconi, sporti, ecc...;

d3) la rimozione dei controsoffitti e/o solai del sottotetto nel rigoroso e inderogabile rispetto delle sagome esistenti.

2 Nelle tavole 1:1000 sono individuati gli ambiti all'interno dei quali gli interventi sono disciplinati da piani esecutivi, particolareggiati o di recupero, pubblici o privati redatti ai sensi degli artt. 38. 39. 40. 41. 41bis della l.r. 56/77 .

I piani di recupero dovranno tendere a realizzare gli obiettivi di cui ai punti a), c), d), e) di Ar1, prevedendo nel caso di cambio destinazione d'uso e/o di incremento delle unità immobiliari l'adeguata dotazione di parcheggio privato, in misura non inferiore a 1 posto auto per unità immobiliare oggetto di trasformazione, nel rispetto delle limitazioni di intervento previste per i singoli edifici dalla tav. C5 ed inoltre:

I - Quando non si ravvisi contrasto con le predette limitazioni:
potrà essere aumentata la volumetria esistente nel limite del 10% senza incremento delle superfici di calpestio, al netto degli incrementi determinati al precedente punto d3).
Potrà essere aumentata la superficie lorda di calpestio esistente nel limite max del 10% senza aumento dei volumi preesistenti per favorire operazioni di razionalizzazione degli alloggi e nel caso che le altezze interne degli edifici lo permettano.

Non sarà ammesso aumento della superficie coperta.

Per le attrezzature scolastiche anche di tipo privato e attrezzature collettive pubbliche, sarà ammesso il 20% di incremento del volume esistente o delle superfici di calpestio.

II - Non dovrà essere alterata la tipologia del tessuto esistente, salvo che per diradamenti o migliore organizzazione del tessuto esistente, con la possibilità per le eventuali demolizioni previste, di ricostruzioni con forme e allineamenti congruenti con l'esistente, con minime possibilità di sopraelevazioni.

Saranno esclusi interventi che consentano il conseguimento di altezze e pendenze delle coperture incongruenti con quelle dell'edificio originario o degli edifici di impianto storico circostanti (superfettazioni escluse) con una soglia di tollerabilità massima di mt 1,00 max oltre la quota attuale di colmo di imposta.

III - I materiali impiegati nelle operazioni di ristrutturazione, sopraelevazioni, demolizioni e/o ricostruzioni o nuova costruzione non dovranno alterare i caratteri prevalenti nel centro se pur realizzate con tecniche innovative e dovranno adeguarsi a quanto previsto all'art. 33 delle presenti

norme.

- IV - Gli elaborati dovranno essere quelli previsti all'art. 39 della l.r. 56/77 e s.m.i e art. 33 delle presenti norme.
- V - Inoltre se all'interno degli ambiti oggetto di P. di R. sono presenti nelle tav. 1:1000 edifici vincolati o previsti come tali dal PRGC per gli stessi sarà ammesso il solo restauro conservativo.
- VI - All'interno del P. di R. sarà ammessa la variazione di destinazione d'uso a favore del terziario, commercio, artigianato di servizio alla residenza in misura non superiore al 25% della superficie lorda di calpestio esistente, comunque tutto il piano terreno può avere tali destinazioni anche se maggiore del 25% e a condizioni che vengano reperiti all'interno dell'area o in aree a servizi posta a distanza utile gli standards minimi per parcheggi e/o verde pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Varrà inoltre per tali variazioni di destinazioni d'uso quanto previsto ai punti 1 b7 e 1 b8 relativi agli ambiti oggetto di singolo titolo in attuazione diretta .

- VII - Le superfici degli edifici previsti in demolizione potranno essere ricomprese organicamente come ampliamenti degli edifici esistenti.
Sarà inoltre ammesso il recupero di tettoie aperte o ex fienili ad uso residenziale o a box in presenza di Ris.B. e D.r.s., assumendo come base di calcolo la superficie sviluppata esistente per l'altezza media interna fino ad un massimo di mt 4,50 con un minimo di mt. 2,00.
- VIII - Ove all'interno dell'area oggetto di P. di R. esistano capannoni adibiti ad attività produttive e/o artigianali, potranno essere mantenuti per le stesse attività se non nocive, moleste, rumorose o apportatrici di intensi flussi di traffico e se non in contrasto dal punto di vista spaziale e architettonico con gli edifici circostanti.

Nei P. di R. e/o P.P. sarà ammessa la trasformazione da produttivo a favore della residenza anche con demolizione degli edifici di carattere produttivo che non siano vincolati della Legge 29/06/1939 n 1497.

Per la ricostruzione a favore della residenza e parte terziario, si assumerà come base di calcolo il volume esistente degli stessi sino a mt 4,50 di altezza, nel caso che le altezze dei singoli piani preesistenti superi tale altezza.

Il commerciale, anche in questi casi non potrà superare il 25% delle superfici sviluppate dall'edificio e dovrà essere limitato ai P.T. degli edifici e comunque tutto il piano terreno anche se maggiore del 25%. Il terziario e l'artigianato di servizi potrà invece essere localizzato all'interno dell'intero edificio a condizione che non vi siano contrasti con il regolamento di condominio.

Magazzini e depositi destinati al commercio potranno essere ammessi nei locali interrati anche in supero rispetto alla quota massima del 25%.

Il terziario e l'artigianato di servizio potrà invece svilupparsi nei locali interrati solo se gli stessi dispongano delle opportune superfici aerilluminanti; diversamente potranno essere adibiti a depositi o magazzini senza stazionamento continuativo di personale.

Nel caso che il P.P. o P. di R. preveda la demolizione di tali capannoni, ma si intenda ammettere la continuità delle attività, potrà essere prevista la loro ricostruzione anche con forme e materiali diversi da quelli esistenti purchè siano attentamente valutate e adottate tipologie materiali e colori che consentano di escludere fratture ambientali. Nella loro ricostruzione non saranno ammessi incrementi di volume, di superficie coperta e delle altezze in atto.

- IX -In assenza di P. di R. o nel caso di P. di R. pubblici non realizzati entro i 3 anni dall'approvazione del PRGC sono ammessi gli interventi previsti dall'8 comma dell'art. 41 bis della l.r. 56/77 e art. 14

della L. 17/2/1992 n 179.

Gli interventi ammessi comunque non dovranno essere in contrasto con i contenuti della tav. C5.

- X -Ovunque vi siano anche solo tracce di mura e bastioni delle antiche cerchie difensive, le eventuali nuove costruzioni devono distare dalle stesse, in ogni punto, non meno di mt 15,00.

È facoltà del Comune, sentito il parere del competente organo regionale disporre per una distanza diversa, intesa a garantire l'integrità delle mura e dei bastioni, la valorizzazione degli stessi e degli eventuali reperti ad essi inerenti.

Sulle tavole di progetto C5 e C6 sono evidenziati i resti delle mura esistenti e di quelle teoriche risultanti da indagini storiche.

In tali parti gli interventi ammessi dovranno tendere alla rigorosa tutela e valorizzazione dei tratti di cerchia superstiti anche se interrati o inglobati nelle costruzioni e al momento non visibili.

- XI Nell'ambito indicato nelle tavole C5 e C6 con la sigla Ar1-XI in Via Principe Amedeo è previsto il completamento del fabbricato esistente incompiuto, di altezza e andamento simile al preesistente palazzo dei Conti Biscaretti

Usi previsti

U1 (Abitazioni di tipo convenzionato per soggetti di categorie sociali specifiche)

U3 (abitazioni collettive: case per categorie speciali con servizi comuni privati e servizi pubblici di interesse sociale, alloggi per fasce protette e servizi per il quartiere);

U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);

U22 (Servizi sociali di quartiere) in quantità minima di 270 mq al piano terreno;

Modalità di attuazione:

Per la destinazione U3 diretta convenzionata con i parametri urbanistico-edilizi complessivi definiti dal P.P. approvato con D.G.R. n°13-13347 in data 13/09/2004 e successivamente modificato con D.C.C. n. 53 del 26/06/2010 (pratica edilizia 201/2009) e dal relativo P. di C. convenzionato in attuazione (pratica edilizia 416/2010) con convenzione Rep. 11310/7573 stipulata in data 17/11/2010 e succ. mod. in data 23/05/2013 Rep. 14827/10428, rilasciato in data 11/07/2012; .

Per la destinazione U1 – diretta convenzionata e volume massimo sviluppabile pari a mc 7.100 di cui 900 mc destinati al Comune per alloggi sociali.

La convenzione dovrà disciplinare, tra gli altri aspetti:

- le modalità di completamento delle OO. di UU. derivanti dai precedenti interventi edilizi;
- i prezzi massimi di vendita e/o affitto;
- i requisiti soggettivi degli acquirenti;
- la tipologia degli spazi di fruizione comune e le modalità di gestione dell'immobile.
- la rimozione del vincolo di asservimento ad uso pubblico relativo alla piazza Brigata Alpina Taurinense per la realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali al nuovo fabbricato;
- la cessione (o eventuale residua monetizzazione) di aree per servizi pubblici complessivamente corrispondenti alla superficie del perduto parcheggio pubblico di piazza Brigata Alpina Taurinense (1360 mq) e alla superficie corrispondente al fabbisogno generato dal nuovo edificio (min. 25mq/ab.), al lordo dei 270 mq reperiti in loco e dei 1300 mq già ceduti presso il bastione della Mina
- l'eventuale incremento di ulteriore verde pubblico, al fine di compensare l'impossibilità di reperimento in loco del verde privato.

Successivamente al completamento dei lavori saranno ammessi interventi fino al Rc. Restauro conservativo e Ri.c. Risanamento conservativo.

Successivamente all'intervento costruttivo sopra indicato sarà ammessa la m.o. e m.s. da rilasciare secondo quanto disposto dal DPR 380/01

- XII Il Piano Particolareggiato PPE1, evidenziato nella cartografia di Piano Regolatore ed interessante l'area Bpr 8, alcuni edifici ricompresi nella zona di Centro Storico Ar1 e parte del sedime stradale in Cr9, coincidente con l'area dell'ex Cotonificio Tabasso, attualmente di proprietà del Comune di Chieri, verrà realizzato mediante procedura pubblica di cui agli artt. 153 e seguenti del D.lvo 163/06. L'intervento sarà attuato secondo le prescrizioni previste dallo strumento attuativo PPE1 approvato con riferimento alle specifiche norme di attuazione, nel rispetto degli usi, dei tipi di intervento, dei parametri edilizi definiti, realizzando tutti i servizi pubblici. Dovranno essere garantiti gli standards a parcheggio privato nella misura di cui all'art. 20 delle NTA e a verde nella misura del 10% della S.L.P. (Var strutt 9)
- XIII - Ove indicato in cartografia (vedere tav. C5 lettere EE) saranno ammessi interventi di edilizia residenziale pubblica L. 457/78, anche in parte su edifici riservati a pubblici servizi.
- XIV - Negli ambiti definiti dalla tav. C5 "P. di R. (Piani di Recupero pubblici o privati) previsti nel 2 P.P.A. e sua integrazione approvati" ed attuati sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo.
- XV - Nei cambi di destinazione d'uso finalizzati a servizi ed uffici dell'ASL all'interno di fabbricati di proprietà privata, localizzati nel centro storico, potrà non essere rispettato il limite del 25% di cui al punto 1/b – 1/c e 2 VIII del presente articolo. La cessazione dell'utilizzo dei locali da parte dell'ASL ripristina l'originaria destinazione d'uso.
- XVI Nell'ambito indicato con il numero 1 all'interno della Tav. C5 viene previsto, come da interpretazione dell'osservazione n. 13 1 dell'Allegato A – controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare di variante parziale n. 28 al PRGC vigente, quale tipo di intervento ammesso la ristrutturazione edilizia, così come definita all'art. 3 comma 1 lettera d del D.P.R. 380/2001 . Tale tipo di intervento viene considerato prevalente rispetto alle attuali definizioni degli interventi di ristrutturazione (Ris.A e Ris.B) contenute nelle presenti NTA del PRGC e rappresentate dalla simbologia della Tav. C5.
- XVII - Per il fabbricato denominato Palazzo Diverio sito in via San Giorgio n. 17 iscritto al N.C.T. Fg. 34 Mappale 343 è ammesso l'incremento di abbaini e lucernari adottando soluzioni architettoniche che ne consentano un corretto inserimento; l'altezza degli abbaini deve essere inferiore a quello del colmo principale con falda integrata e gli stessi non possono interessare il perimetro e gli angoli dell'edificio o ancora posizionarsi con l'apertura non parallela alla facciata di riferimento e con fronte arretrato rispetto alla linea di gronda. Gli abbaini ed i lucernari a raso dovranno risultare allineati con le sottostanti aperture ed avere serramenti di larghezza non superiore a quelli sottostanti. Non sono ammessi tagli o interruzioni della linea di gronda al fine di permettere l'inserimento di aperture sul filo di facciata.

Tale incremento è comunque subordinato al parere degli enti previsti ai sensi del D.Lgs. 42/04

XVIII. All'interno dell'ambito n° 66 il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta edilizio è subordinato alla formazione di un piano di recupero attraverso la ricostruzione dei fabbricati esistenti per fini abitativi ed accessori alla residenza.

All'interno della proposta progettuale è ammesso l'incremento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 20%, purchè ciò avvenga nel rispetto del diritto di terzi ed all'interno della sagoma esistente al netto di eventuali avancorpi o superfetazioni, al fine di ricostituire lo stato originario dei fabbricati.

A tal fine potrà essere ammessa la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti per adeguare le altezze interne agli standard di legge ed agevolare l'utilizzo degli spazi interni.

Nel complesso il progetto dovrà costituire un completamento dei fabbricati presenti lungo via Vittorio Emanuele II in termini di finiture, colorazioni e tipologia costruttiva.

E' ammessa la formazione di verde su terrapieno e di vasche per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche dimensionate in accordo con il gestore della rete fognaria.

Date le dimensioni esigue dell'intervento e della sua collocazione defilata rispetto a spazi pubblici è ammessa la deroga a quanto previsto all'art. 9 delle presenti norme di attuazione.

Rimangono fermi i disposti di cui all'art. 20 punto 1), mentre è ammessa la deroga del punto 2).

Valgono inoltre disposti di cui all'art. 33 bis delle presenti norme di attuazione.

Il presente piano di recupero è escluso dalle procedure di cui al comma 7 dell'art. 40 della l.r. 56/77 in quanto già valutato in sede di variante al PRGC

XIX. Per il palazzo denominato "Ex-INAM" sito in fregio piazza Mazzini al numero 5, da intendersi ad uso civile abitazione con la possibilità di inserimento delle altre destinazioni ammesse per la zona Ar1, è consentita, all'interno del massimo grado di intervento ammesso dal PRGC – restauro conservativo, la modifica degli orizzontamenti e volte dell'ultimo solaio ai fini del recupero ad usi abitativi del piano sottotetto e la dislocazione del vano scala e ascensore esistente di accesso ai vari piani, purchè ciò avvenga nel rispetto degli elementi architettonici di pregio ancora rinvenibili, ovvero senza alterare le caratteristiche prospettiche presenti (allineamenti, altezze, dimensioni e scansione delle aperture, cornicioni, sporti, ringhiere, materiali, ecc...) al fine di salvaguardare la tipologia costruttiva tipica dell'edificio.

Dovrà inoltre prevedersi l'eliminazione dell'avancorpo di accesso al fabbricato prospiciente piazza Mazzini e sarà modificata l'attuale scala di accesso.

Il nuovo vano scala comune potrà presentare dimensioni derivanti da deroga rilasciata da codesta Amministrazione Comunale ai sensi dall'art. 7.5 del Capo III del D.M. 236/89.

In riferimento a quanto sopra sono quindi consentite unicamente modifiche al prospetto interno (lato giardino) comprensive anche dei relativi abbaini/lucernari atti al raggiungimento del corretto rapporto aeroilluminante dei vani in progetto, purchè ciò rappresenti un intervento migliorativo sotto il profilo architettonico-compositivo della facciata.

Valgono inoltre disposti di cui all'art. 33 bis delle presenti norme di attuazione.

A seguito di esito positivo relativo ai necessari sondaggi archeologici preventivi da eseguirsi sotto la direzione scientifica della Soprintendenza, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati all'interno del giardino retrostante, commisurati al fabbisogno derivante dal numero di unità previste in progetto, purchè non ne venga alterata la conformazione complessiva soprattutto nel suo rapporto storico-insediativo intercorrente con il corpo di fabbrica principale oggetto di ristrutturazione, salvaguardando al contempo gli elementi di pregio ambientale esistenti attraverso la redazione di un progetto ambientale dedicato.

E' prescritta la realizzazione di vasche per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche dimensionate in accordo con il gestore della rete fognaria da collocare in zone del lotto già compromesse.

Il progetto nel suo complesso sarà comunque subordinato al parere della Commissione Locale del Paesaggio ai sensi dell'art. 49 comma 7 della l.r. 56/77

31.1.1. – Area Ar/RU

È la porzione di territorio all'interno della perimetrazione del Centro Storico sita all'incrocio della S.S. n°10 con Via Garibaldi e Via Andezeno. Ai sensi dell'art. 24, comma 4, lettera d) della l.r. 56/77, l'intervento ammesso al suo interno, trattandosi di caso eccezionale e motivato, consiste nella demolizione dei fabbricati esistenti al fine della realizzazione di una rotatoria veicolare previa formazione

di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 40 della l.r. 56/77 Sulla facciata dell'edificio in adiacenza all'area sottoposta a ristrutturazione urbanistica, assoggettato dal PRGC all'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi dell'art. 31.1 – Ar 1/2, p.to a), la Civica Amministrazione provvederà ad una tinteggiatura o intonacatura, con o senza rilievi, con materiali resinoplastici a colori, tali da riproporre, con proporzioni di misure, sagome ed ombreggiature, le scansioni di edifici.

Il volume demolito, con un massimo di 3.450 mc comunque consentiti, potrà essere recuperato, ad uso residenziale (U1), nell'area assoggettata a P. di R. di iniziativa privata "(22)".

31.1.2. – Area P. di R. (22)

È la porzione di territorio all'interno della perimetrazione del Centro Storico sita all'incrocio delle vie Roma e Piazza Europa ed individuata con la simbologia "(22)".

All'interno di quest'area, è consentito, oltre alla demolizione ed alla successiva riconversione agli usi definiti al punto b) Art. 31.1. – Ar1/2 delle volumetrie demolite nello stesso ambito anche il recupero dei volumi demoliti nell'area Ar/RU mediante nuovi fabbricati fino a 3 piani fuori terra e nel rispetto degli altri parametri stabiliti dall'articolo 19 delle NTA del vigente PRGC L'individuazione delle aree a servizi per il rispetto degli standards ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R. n°56/77 avverrà nell'ambito P. di R. (22) e nell'area Ar/RU. Per l'edificio esistente sul fronte di via Roma, fra la costruzione d'angolo ed il limite del presente ambito 22, si prevede la possibilità d'intervento con ristrutturazione di tipo B. Ove le indicazioni cartografiche risultino in contrasto con la presente normativa, quest'ultima è da intendersi prevalente.

31.1.3. - Ar/QU

Ambito di qualificazione e rigenerazione urbana attualmente occupato dai tre edifici scolastici dismessi risalenti agli anni '60/'70, localizzato al margine occidentale del Centro Storico, all'intersezione tra Via Tana e Via San Pietro, in prossimità del Rio Tepice.

Obiettivi dell'intervento sono la riqualificazione morfologica e funzionale dell'area con la sua riconnessione al tessuto urbano del centro cittadino mediante la creazione di verde pubblico attrezzato.

Usi previsti, riconducibili a Servizio Pubblico di cui all'art. 21 della l.r. n° 56/77:

U23. Attrezzature per il verde

U28. Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero

31.2. Ar 2

Nuclei minori aventi valore storico-artistico e/o ambientale, costituenti l'originario tessuto insediativo delle borgate della pianura agricola o collinare o centri minori, in cui sono ammessi:

1 Usi previsti:

U1 (Abitazioni) limitatamente all'esistente ed agli interventi di cui al successivo punto 3,

A1 (Abitazioni agricole),

A3 (Fabbricati e strutture di servizio per diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali),

U4 (Attività commerciali al dettaglio),

U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),

U16 (Artigianato di servizio).

2 interventi ammessi: m.o., m.s., Ri.c., Ris. A. e B., C.

3 per gli edifici esistenti all'interno dei nuclei di carattere rustico-rurale non più adibiti ad attività agricole (tale destinazione può essere accertata sia attraverso le relative schede di indagine, sia con documentazione idonea comprovante la cessazione dell'attività agricola), è data la possibilità di aumento delle superfici utili mediante ristrutturazione di volumi rustici annessi esistenti da attuare

nel rispetto delle strutture e delle forme originarie, con eliminazione delle aggiunte deturpanti, la eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, potrà essere attuata solo in casi in cui non ne sia possibile il recupero e non sussistano caratteristiche di pregio.

Tali sostituzioni (sia di elementi interni ed esterni, con eventuali orizzontamenti a quota diversa da quelli originari) dovranno essere realizzati con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno essere realizzati sulla base di un progetto unitario che riguardi l'intero organismo edilizio.

- 4 per le residenze rurali, possibilità di interventi come ai punti 2 e 3 con possibilità di recupero di volumi rustici a fini residenziali nel rispetto delle limitazioni previste nei seguenti commi.
- 5 i materiali di finitura dovranno essere coerenti con quelli esistenti e riferirsi a quanto prescritto all'art. 33 delle presenti norme.
- 6 interventi di restauro o ripristino dei muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e di ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente ed eliminazione di elementi deturpanti.
- 7 utilizzazione edificatoria di aree libere esclusivamente per dimostrate necessità di attività agricola, nei limiti previsti per le aree agricole di cui all'art. 31.13 a delle presenti norme; con un indice fondiario di superficie max 0,2 mq/mq, con un max di superficie lorda di calpestio di mq. 500 e subordinatamente alle esigenze di igiene, abitabilità e decoro, con particolare riguardo alla tutela architettonica degli edifici esistenti caratterizzanti l'ambiente e nel rispetto delle norme sull'utilizzazione fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati possibilmente contigui a quelli esistenti e tali da non alterare le caratteristiche tipologiche del tessuto originario sia per forma che per materiali.

- 8 negli ambiti individuati sono indicati in cartografia, monumenti singoli, aventi carattere di emergenza storico-artistica. Tali edifici seguiranno nella normativa le indicazioni proprie per ogni categoria di edificio.
- 9 per quanto attiene le modalità d'intervento si stabilisce che l'attuazione di interventi di nuova costruzione relativi alle aree Ar2 di: Fontaneto, Mosi e Forte Maggiore, ambiti da ritenersi individuati dal PRGC ai sensi dell'art.24, comma 1, della l.r. 56/77, è subordinata alla preventiva predisposizione di P. di R. estesi alle aree indicate dall'Amministrazione, che dovranno:

- evidenziare puntualmente le aree e gli edifici in condizione di vincolo ex L. 1089/39;
- escludere interventi di completamento ovvero di nuova edificazione a distanza inferiore a mt 100 dalle sponde dei rii Tepice e Piccolo;
- definire il posizionamento dei fabbricati in progetto tenendo conto della necessità di escludere localizzazioni che possano pregiudicare la globalità dei beni di classe Ar 3/1.

Non saranno in ogni caso ammessi interventi di nuova costruzione di residenze ed attrezzature agricole entro i nuclei di Mosetti e Castel Guelfo.

L'approvazione dei predetti piani sarà subordinata al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77 che in presenza di connessa variante specifica al PRGC finalizzata alla valorizzazione delle emergenze e riorganizzazione delle strutture agricole prive di pregio, potrà ammettere deroghe ai vincoli di arretramento stabiliti dalla normativa specifica dei beni di classe Ar 3/1 (v. art. 31.1, par. Ar3/1, ultimo comma del punto 3).

31.3. Ar 3

Monumenti isolati e singoli edifici e manufatti civili e rurali, con relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o comunque concorrenti a definire dal punto di vista ambientale o documentario i caratteri della collina e della pianura agricola, distinti nel modo seguente:

Gli interventi ammessi in tali aree (in particolare per le aree di tipo Ar3/1) sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario esteso all'intera area da sottoporre al parere della commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77

Ar 3

Gli interventi ammessi in tali aree (in particolare per le aree di tipo Ar3/1) sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario esteso all'intera area da sottoporre al parere della commissione Locale per il Paesaggio

Ar 3/1

Monumenti isolati, singoli edifici e manufatti civili e rurali, compresi negli elenchi di cui alla legge 29/06/1939 n 1497 ed alla legge 01/06/1939 n 1089 o individuati come tali nelle cartografie della presente variante e relative aree di pertinenza, per i quali saranno ammessi:

- 1) usi ammessi:
U1 (residenze), U2 (ricettivo), U3 (abit. collettive, case di cura, convitti), U8 (Centri congressi), Scuole di vario tipo e grado anche di tipo privato, U23 (Attrezzature per il verde), U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato) per quanto compatibili con le caratteristiche degli edifici interessati dagli interventi.

Per Villa Moglia e villa Borbogliosa, di proprietà della Città di Torino, saranno inoltre ammessi gli usi U14 (servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato), U27 (attrezzature socio-sanitarie); U28 (attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero).

Per il Castello di Pessione, saranno inoltre ammessi gli usi U11 (piccoli uffici e studi professionali) U12 (grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico) U14 (servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato), U16 Artigianato di servizio), U17 (Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano), U19 (Industria compatibile con l'ambiente urbano), U27 (attrezzature socio-sanitarie), U28 (attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero).

Per villa Landriano viene inoltre ammesso l'uso U4 (Attività commerciali al dettaglio)

2) Interventi ammessi:

- 1) interventi di restauro conservativo per l'edificio principale o in via eccezionale e a giudizio dell'Amministrazione, constatate le condizioni degli edifici, anche di risanamento conservativo, con eliminazione di aggiunte deturpanti, compresi edifici e manufatti di tale carattere situati nell'area di pertinenza;
- 2) per gli edifici rustici o di carattere accessorio privi di pregio situati nell'area di pertinenza e di integrazione ambientale e non costituenti aggiunta deturpante saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, con possibilità di chiusura di parti aperte (tettoie, fienili, ecc. non più necessarie alla conduzione dei fondi) con gli usi ammessi al precedente punto 1) con materiali e finiture coerenti con le preesistenze e con l'edificio principale.

Per aree di pertinenza degli edifici si intende l'area in proprietà al momento dell'adozione del PRGC preliminare (04/07/1989).

Per aree di integrazione ambientale si intendono le aree a parco o i terreni annessi all'edificio principale così come definiti dalle originarie recinzioni.

Al di fuori del perimetro più ampio tra i due perimetri è prevista una fascia di rispetto di profondità di mt 100 inedificabile. Tale rispetto non si applica nel caso di Ar3/1 all'interno di ambiti Ar2.

- 3) all'interno del fabbricato – ex parlatorio - individuato al N.C.T. Foglio 89 particella 161 (ex 31) è ammessa la destinazione commerciale U4 abbinata alla somministrazione di alimenti e bevande U7. Il reperimento dei relativi standard a parcheggio dovrà avvenire nelle aree esterne alla pertinenza del castello indicata con Ar 3/1 nelle tavole di PRGC
- 4) Sulle aree di pertinenza e a parco annesse all'edificio principale così come definite dalle originarie recinzioni sarà ammessa:
 - a) la sistemazione o risistemazione delle aree a verde con conservazione, restauro, ripristino delle sistemazioni verdi e delle alberature di pregio, le nuove sistemazioni dovranno essere attuate con tecniche e materiali coerenti con l'ambiente;
 - b) Potranno essere inserite in tali aree minime attrezzature per il gioco o tempo libero quali campi da tennis o piscine scoperte, ecc. purché le stesse siano attuate con materiali e finiture tali da salvaguardare l'ambiente circostante;
 - c) Potranno essere realizzati posti macchina in numero indispensabile alle unità immobiliari esistenti o previste, tali parcheggi dovranno essere di norma realizzati in sotterraneo, sfruttando le pendenze del terreno, evitando al massimo rampe di accesso provocanti fenditure nel terreno.

Per le sistemazioni esterne, in particolare per piscine e tennis, dovranno essere sfruttate parti dell'area esterna tali da non dover operare scavi e movimenti di terra che alterino in modo sensibile il profilo naturale del terreno.

Ove si rendano necessari minimi muri di sostegno, gli stessi, di massima non dovranno superare l'altezza di mt. 2,00 fuori terra e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali costruttivi coerenti con l'ambiente. L'Amministrazione Comunale potrà imporre la realizzazione di idonee schermature vegetali.

- 5) Saranno ammessi interventi di restauro o ripristino di muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente ed eliminazione di elementi deturpanti. Ove si rendano necessarie opere di recinzione per parti mancanti o demolite, le stesse dovranno essere realizzate con gli stessi materiali di quelli precedenti o altri aventi gli stessi requisiti sia strutturali che estetici di quelli precedenti.

- 6) Gli usi U3 (abit. collettive, case di cura, convitti) e U8 (Centri congressi) dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione.
- 7) L'attuazione degli interventi sulle aree ed edifici vincolati o definiti di interesse storico artistico dal PRGC sono subordinati all'espletamento delle procedure prescritte dai singoli regimi vincolistici statali e regionali (ultimo comma art. 49 l.r. 56/77 e l.r. 32/2008).
- 8) Per gli interventi previsti sulle ali di edifici antistanti il Castello di Pessione. non sarà necessario estendere il progetto all'intera area, purchè le aree libere esterne non siano frazionate o delimitate da recinzioni di qualsiasi tipo.
Inoltre gli interventi dovranno essere estesi ad ambiti omogenei dal punto di vista architettonico.
- 9) Per Villa Pellico, sita in strada Passatempo n° 4 Frazione Madonna della Scala, nel caso di trasformazione ad uso ricettivo (U2) sarà ammesso demolire porzione dell'ultimo rustico e recuperare la cubatura al fine di creare un collegamento tra i tre edifici funzionale alle esigenze distributive della struttura ricettivo alberghiera.
- 10) All'interno del complesso di Villa Luigina, è ammessa la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico nell'area catastalmente identificata al Fg. 48, part. 834, con soluzione progettuale attenta alla tutela della vegetazione arborea esistente, sottoposta al parere della competente Soprintendenza
Il progetto dovrà porre attenzione alla valorizzazione delle visuali della Villa storica e al contempo salvaguardare la macchia arborea, senza mai utilizzare specie alloctone ed invasive contenute nella black list regionale.
Le pavimentazioni dovranno essere concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, etc.).

Ar 3/2

Monumenti isolati, singoli edifici, ecc. come Ar 3/1, però con valore preminente od esclusivo di emergenza e caratterizzazione del contesto panoramico-ambientale della collina e della pianura agricola: per i quali saranno ammessi tutti gli interventi e destinazioni come in Ar 3/1 ed inoltre:

- per gli edifici principali anche ristrutturazione edilizia di tipo A con il rispetto e il restauro degli elementi che ne determinano il ruolo ambientale (strutture, forme, volumi e materiali esterni, scansione delle aperture, ecc.).

- In fase di convenzionamento per gli usi U3 (abit. collettive, case di cura, convitti) e U8 (Centri congressi) potranno essere ammessi ampliamenti degli edifici esistenti nella misura del 20% della superficie utile esistente, per locali accessori da realizzarsi esclusivamente in interrato o seminterrato. Tale aumento è ammesso anche per gli usi U2 (Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero).

- Per quanto attiene la cascina Mangolina le destinazioni d'uso consentite saranno limitate a quelle di classe U1 (abitazioni) ed U3 (abit. collettive, case di cura, convitti); non saranno comunque ammesse destinazioni d'uso che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono comportare significativi flussi di traffico. Il recupero e riuso della cascina è inoltre subordinato al superamento dei vincoli d'intervento e d'uso che attualmente gravano sul settore territoriale in cui sorge l'edificio.

- Per Cascina Lautier, in presenza di cooperative sociali sono ammessi gli usi U4 (Attività commerciali al dettaglio) e U7 (Somministrazione di alimenti e bevande). Tali usi si intendono accessori/integrativi alle attività svolte dalla cooperativa e pertanto non possono essere ceduti autonomamente e decadono con la chiusura o lo spostamento dell'attività della cooperativa stessa. La titolarità della relativa autorizzazione dovrà coincidere con il legale rappresentante della cooperativa.

Ar 3/3

Singoli edifici e manufatti civili e rurali costituenti il tessuto minore che caratterizza il contesto paesistico-ambientale della collina e della pianura agricola.

Tali edifici e manufatti o complesso di edifici si distinguono in:

- a) edifici singoli di tipo a residenza civile;
- b) edifici singoli o complesso di edifici di tipo rurale compresi in ambiti di unità produttive agricole;
- c) edifici singoli o complesso di edifici di tipo rurale abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Ar 3/3 a

- 1) Usi ammessi:
U1 (Abitazione);
U2 (Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero);
U7 (Attività di somministrazione di alimenti e bevande).

- 2) Interventi ammessi:
m.o., m.s., Ri.c., Ris. B. di edifici residenziali esistenti, con eventuale aumento delle superfici residenziali, mediante ristrutturazione di volumi rustici annessi esistenti da attuare nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esistenti con eliminazione delle aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.
I predetti ampliamenti interni a strutture esistenti dovranno avvenire nel rispetto di un indice territoriale massimo di 0,10 mq/mq riferito alla superficie di pertinenza dell'edificio e non potrà comportare incrementi superiori al 200% delle superfici residenziali esistenti.

Non saranno ammessi interventi finalizzati al recupero, con le destinazioni autonome U1 – U2 e U7, di strutture rurali isolate e/o prive di effettiva consistenza edilizia.

Per gli usi U2 (Abitazione) e U7 (Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero), se esistenti al momento della richiesta dell'intervento edilizio, saranno ammessi gli interventi di cui al primo comma del presente punto 2) all'interno di volumi rustici esistenti, senza limitazioni dell'indice territoriale e di superficie rispetto all'esistente.

I materiali di finitura dovranno essere coerenti con quelli esistenti e riferirsi a quanto prescritto all'art. 33 delle presenti norme.

Gli interventi di restauro, ripristino di muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente ed eliminazione di elementi deturpanti. Ove si rendano necessarie opere di recinzione per parti mancanti o demolite, le stesse dovranno essere realizzate con gli stessi materiali delle recinzioni esistenti o altri aventi gli stessi requisiti strutturali ed estetici.

Le aree di pertinenza sono quelle in proprietà al momento della variazione di destinazione d'uso.

Ar 3/3 b

Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi saranno uguali a quelli previsti per gli edifici di tipo Ar 3/3 a, salvo che per l'indice di densità fondiario che non potrà superare lo 0,20 mq/mq, nel rispetto inoltre degli indici di edificabilità previsti per le aree agricole (vedere art. 31.13a delle presenti norme).

Gli edifici residenziali non potranno superare i 1.500 mc. Ove si renda necessario prevedere nuove attrezzature tecniche necessarie per l'azienda agricola, la superficie coperta delle stesse non potrà superare di

1/3 la superficie fondiaria del lotto di pertinenza dell'edificio residenziale, le altezze non potranno superare i mt 7,50 e i materiali e le forme dovranno corrispondere a quelli indicati all'art. 33 delle presenti norme.

Inoltre:

- Per le attrezzature tecniche, laddove non documentatamente necessarie per esigenze di organizzazione dei processi produttivi aziendali (e quindi necessariamente annesse al corpo principale dell'edificio) saranno necessari idonei arretramenti, localizzazioni e accorgimenti (es. schermature a verde) che limitino la loro incidenza ambientale.
- Le possibilità di intervento sono da intendersi limitate ai soli soggetti dell'art. 25, comma 3, della l.r. 56/77 e vincolati al rispetto delle procedure previste dal successivo comma 7 della stessa.

Sono ammesse attività agrituristiche ai sensi e nei limiti previsti dalla specifica normativa vigente in materia

Per le attività agrituristiche potranno essere utilizzati i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonchè gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso, nei limiti previsti all'art. 3 l.r. 17/08/89 n. 50.

Per gli edifici o porzioni di edifici nei quali è documentata la cessazione della preesistente attività agricola, vale la disciplina di cui al successivo Ar 3/3c.

Ar 3/3 c

Tali edifici di tipo singolo o complesso di edifici di tipo rurale abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono assimilabili a quelli di tipo Ar 3/3a e pertanto gli interventi ammessi sono quelli previsti per la categoria Ar 3/3a.

Per questa tipologia è ammesso il recupero a pertinenza abitativa di manufatti isolati ex-agricoli o la realizzazione di tettoie aperte almeno su tre lati atte al ricovero dei mezzi nella misura di max. 50 mq nei casi di inesistenza di fabbricati utilizzabili a tale scopo unitamente alla impossibilità di realizzazione degli stessi in locali interrati a causa delle caratteristiche idrogeologiche presenti.

Sono richiamate le disposizioni degli artt. 25 e seguenti, in materia di compatibilità degli interventi con le condizioni di rischio idrogeologico

31.4. Br

Aree a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificate di cui all'art. 30.2 delle presenti norme.

Norme di carattere generale:

- 1) Usi previsti:
 - Abitazioni (U1.),
 - Attività ricettive (U2.),
 - Abitazioni collettive (U3.),
 - Attività commerciali al dettaglio (U4.),
 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande (U7.),
 - Piccoli uffici e studi professionali (U11.),
 - Magazzini (U15.),
 - Artigianato di servizio (U16.),
 - Parcheggi attrezzati (U21.),
 - Servizi sociali di quartiere (U22.),
 - Attrezzature per il verde (U23.),
 - Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali (U24.),
 - Attrezzature culturali (U28.).

Sono consentite modificazioni d'uso, purchè le stesse avvengano all'interno degli usi previsti.

- 2) Usi ammessi:
Artigianato produttivo compatibile (U17.), Industria compatibile (U19).
Tali usi sono ammessi solo se esistenti.
- 3) Interventi ammessi:
 - a) Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 1:
m.o., m.s., Rc, Ri.c., Ris., R.u., C, D.r.s..
 - b) Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 2:
m.o., m.s., Ris..
- 4) Modalità di attuazione:
 - a) Gli interventi di norma sono attuati con singolo titolo in attuazione diretta (purchè non in presenza di frazionamento successivo all'adozione del progetto preliminare).

La eventuale R.u. (ristrutturazione urbanistica) dovrà essere estesa o a un isolato o a parte di questo, purchè interessante un ambito omogeneo e avente possibilità di reale riqualificazione ambientale.

Per i lotti di intervento che esprimono capacità edificatoria superiore a 2.000 mc, gli interventi dovranno avvenire in presenza di SUE.

In ogni caso, fatto salvo quanto previsto per gli edifici esistenti alla lettera b1, negli interventi previsti nelle successive lettere b), c) e d) dovrà essere sempre rispettato il parametro di densità territoriale previsto per ogni singola area.
 - b) Gli interventi di cui al punto 3a. di tipo C (completamenti in lotti liberi) o D.r.s. potranno essere attuati con singolo titolo in attuazione diretta con l'applicazione dell'indice di densità territoriale di zona ed entro un massimo di volume di mc 2.000 oltre il quale l'intervento dovrà essere attuato con SUE.

Per gli interventi di RU, PP o SUE verrà applicata la densità territoriale e la verifica della fondiaria di zona.
 - b1) Per gli edifici esistenti o con singolo titolo in attuazione diretta rilasciato alla data del progetto definitivo (20/03/90) e per gli interventi di tipo C (riferiti ai soli ampliamenti e sopraelevazioni), saranno ammessi con concessione singola aumenti pari al 20% della volumetria residenziale esistente, nel rispetto della densità fondiaria prevista, e nel rispetto della utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme. Inoltre il volume complessivo dell'edificio non potrà superare i mc. 1.500. Tale possibilità di ampliamento non è contestualmente cumulabile con la eventuale residua volumetria ammessa dalla densità territoriale edilizia del lotto.
 - b2) Per i lotti e gli edifici posti a confine o in diretto rapporto visuale con l'area Ar1 si precisa che, indipendentemente dai parametri di altezza in seguito previsti, non sarà ammesso il conseguimento di altezze e numero di piani che risultino in contrasto con quelle medie ricorrenti nei contigui isolati di centro storico.
 - c) Gli interventi di cui al punto 3a. di tipo C (completamenti in lotti liberi), D.r.s., R.u. o P.P. o SUE dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri territoriali in seguito specificati nonchè delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme. Per gli interventi da realizzarsi con P.P. o SUE individuati nelle cartografie, dismissione di aree per

pubblici servizi pari a quelle previste nelle tabelle dei servizi di cui alla tav. C 4 e comunque non inferiori a mq 25/ab.

Per gli interventi da realizzarsi con SUE, non individuati nelle cartografie di PRGC dismissione o monetizzazione aree pari a 25 mq/ab (secondo quanto indicato all'art.9 delle presenti NTA) per pubblici servizi; un minimo di 10 mq/ab dovrà comunque essere localizzato in sito per parcheggio e verde.

- d) Per gli interventi di cui al punto 3b e in particolare di Ris., potranno essere ammessi ampliamenti interni per adeguamenti tecnologici non superiori al 10% della superficie di calpestio esistente (soppalchi).

L'altezza minima interna dei soppalchi non potrà essere inferiore a mt 2,40 se adibiti a servizi e 2,70 mt se adibiti ad uffici.

Per gli edifici con usi esistenti di cui al punto 2 (U17 e U19) sono ammesse variazioni di destinazione d'uso compatibili con gli usi previsti di cui al secondo comma punto 1), in questo caso gli interventi, gli usi previsti e le modalità di attuazione corrispondono a quelli previsti per le aree Bpr (punto 1., punto 3a. e punti 4b.,c.,d.) di cui all'art. 31.7 bis delle presenti norme, ma nel rispetto dei parametri di zona in seguito specificati.

Nella sottocategoria Br di cui all'art. 30.2 delle presenti norme sono comprese le aree di tipo Br1, Br2, Br3, Br4, Br5, Br6, Br7 con i seguenti parametri specifici:

Br 1

Area edificata di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento (art. 13 punto f l.r. 56/77).

Parametri di intervento:

densità territoriale 1,5 mc/mq

densità fondiaria 3 mc/mq

altezza massima prevista mt 16 con non più di 5 p.f.t. e comunque nel rispetto di quanto stabilito al precedente punto b2) e dall'art. 8.2 del DM 2 aprile 1968 n 1444.

superficie coperta fondiaria massima 40%

Br 2

Aree in gran parte edificate (come definite al punto f -completamento) art. 13 l.r. 56/77

Parametri di intervento:

densità territoriale 2 mc/mq

densità fondiaria 4,75 mc/mq

altezza massima prevista mt 16 con non più di 5 p.f.t. e comunque nel rispetto di quanto stabilito al precedente punto b2) e dall'art. 8.2 del DM 2 aprile 1968 n 1444.

superficie coperta fondiaria massima 40%

Br 4 - Br 5

Aree parzialmente edificate (come definite al punto f -completamento) art. 13 l.r. 56/77.

Parametri di intervento:

densità territoriale 1,50 mc/mq

densità fondiaria 3,00 mc/mq

altezza massima prevista mt 16 con non più di 5 p.f.t. e comunque nel rispetto di quanto stabilito al precedente punto b2) e dall'art. 8.2 del DM 2 aprile 1968 n 1444.

superficie coperta fondiaria massima 40%

L'ambito interno all'area Br4, individuato in cartografia con perimetro tratteggiato e asterisco (*), è privo di capacità edificatoria.

Br 3 - Br 6 - Br7

Aree parzialmente edificate (come definite al punto f completamento) art. 13 l.r. 56/77 .

Parametri di intervento:

densità territoriale 1,25 mc/mq

densità fondiaria 2,25 mc/mq

altezza massima prevista mt 13 con non più di 4 p.f.t. e comunque nel rispetto di quanto stabilito al precedente punto b2) e dall'art. 8.2 del DM 2 aprile 1968 n 1444.

superficie coperta fondiaria massima 40%

Nei settori dell'area Br7 compresi tra il perimetro dell'area Ar1 ed il rio che dipartendosi dal Corso Matteotti raggiunge Piazza del Gialdo non saranno ammessi interventi in superficie o in sottosuolo che possano comportare la compromissione o il danneggiamento di eventuali tratti superstiti delle antiche cerchia murarie e dei relativi baluardi.

Per quanto attiene gli interventi che comportano scavi e riporti si richiama inoltre quanto stabilito dall'art. 33 bis.

L'ambito interno all'area Br6, individuato in cartografia con perimetro tratteggiato e asterisco (*), è privo di capacità edificatoria.

31.4.1 Br6-A

Area localizzata in Str. Andezeno, parzialmente edificata, di trasformazione residenziale

Norme di carattere generale:

- 1) Usi previsti:
 - Abitazioni (U1),
 - Attività ricettive (U2),
 - Abitazioni collettive (U3),
 - Attività commerciali al dettaglio (U4),
 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande (U7),
 - Piccoli uffici e studi professionali (U11),
 - Artigianato di servizio (U16),
 - Parcheggi attrezzati (U21.),
 - Servizi sociali di quartiere (U22.),
 - Attrezzature per il verde (U23.),
 - Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali (U24.),
 - Attrezzature culturali (U28.).

Gli usi U4, U11, e U16 sono complessivamente previsti nella misura massima del 10% della volumetria prevista.

- 2) Interventi ammessi: m.o. , m.s. , Rc , Ri.c. , Ris. , C , D.r.s. e R.u. .
- 3) Parametri di intervento:

densità territoriale 2,00 mc/mq;

densità fondiaria 4,00 mc/mq;

altezza massima prevista mt 17 con non più di 5 p.f.t. con obbligo di rispetto delle sagome massime previste nel Piano Particolareggiato;

superficie coperta fondiaria massima 50%

4) Modalità di intervento consentite:

- a) L'attuazione degli interventi avverrà con Piano Particolareggiato esteso su tutta l'area e suddiviso in due unità di intervento A e B.

L'unità di intervento A) relativa al lotto 1 (fabbricato A) di mc. 7.106,25, potrà essere attuato con Piano Esecutivo Convenzionato approvato contestualmente o successivamente all'adozione del P.P. da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'Art. 40 e seguenti della l.r. 56/77 e successive modificazioni in quanto l'edificio e le sistemazioni previste in progetto rispettano sia le prescrizioni del PRGC vigente (zona Br6) che quelle previste nel P.P.

Ai soli fini del regolamento edilizio si intende come numero di piani f.t. previsti 5 e come altezza massima dei fronti della costruzione ml. 15,50 con l'obbligo di sottotetto e rispetto delle sagome previste nel P.P.E.

L'unità di intervento B), relativa al lotto 2 (fabbricato B) di mc. 7.789,75, potrà essere attuato con singolo titolo in attuazione diretta Convenzionato, previa approvazione del P.P.E. da parte della Giunta Regionale.

- b) Distanze dai confini, distanze dai fabbricati (valide sia per il lotto 1 che per il lotto 2) . Verso le aree e gli spazi pubblici esistenti ed in progetto i fabbricati A e B dovranno rispettare gli allineamenti individuati dalla sagoma massima riportata nelle tavole 1 e 5 del Piano Particolareggiato.

Verso le aree confinanti private si dovranno rispettare le prescrizioni previste nelle NTA del PRGC per le zone Br.

- c) Le proprietà private interessate dal P.P.E., o loro successori ed aventi diritto e causa, hanno l'obbligo di richiedere il singolo titolo con convenzione ed a presentare entro 60 giorni dalla data di approvazione della deliberazione della Giunta Regionale del Piano Particolareggiato tutti gli elaborati, conformi alla normativa del Piano Particolareggiato stesso, necessari per l'esame del progetto ed il rilascio del singolo titolo con convenzione relativo alla costruzione, sul lotto 2 e su parte del lotto 1, dell'edificio B) con la prevista demolizione del fabbricato industriale esistente sul lotto 2.

L'istruttoria del progetto ed il rilascio del relativo permesso edilizio da parte degli Uffici preposti del Comune avverrà nei tempi stabiliti dalla legge.

Le proprietà private interessate dal P.P.E. o loro successori ed aventi diritto e causa, hanno l'obbligo di iniziare le operazioni di demolizione del fabbricato industriale di proprietà esistente sul lotto 2 entro 120 giorni dalla data di rilascio del singolo titolo con convenzione relativo alla costruzione, sul lotto 2 e su parte del lotto 1, dell'edificio B).

Qualora le proprietà private interessate non rispettassero i tempi sopra stabiliti e le opere di demolizione non iniziassero con la tempistica programmata, il Comune potrà comminare una sanzione, una tantum, di € 35.000,00 (trentacinquemila/00) da corrispondere entro 60 giorni dalla richiesta ed una sanzione progressiva di € 250,00 per ogni ulteriore giorno di ritardo.

In caso di mancato intervento da parte delle proprietà private interessate dal P.P.E., trascorso un anno dalla data di rilascio del singolo titolo in attuazione diretta relativo al fabbricato B) sul lotto 2, il Comune potrà procedere d'ufficio alla demolizione del fabbricato industriale utilizzando le sanzioni applicate.

A tale scopo, all'atto del rilascio del singolo titolo con convenzione relativo al fabbricato A) sul lotto 1 le proprietà, o loro successori ed aventi diritto e causa, costituiranno a favore del Comune di Chieri una polizza fideiussoria di € 126.250,00 a garanzia delle sanzioni sopracitate.

- d) Dovranno essere riservate aree per servizi nella misura di 25 mq/ab. Per la parte residenziale e riservate aree pubbliche o di uso pubblico a verde e parcheggi nella misura di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per le parti realizzate a terziario (parcheggi nella misura del 50%). I parcheggi privati assoggettati all'uso pubblico potranno essere realizzati anche nel sottosuolo in strutture multipiano.

I servizi per la residenza, pari a 15 mq/ab, devono essere reperiti in loco mentre la restante quota di 10 mq/ab. Vengono individuati al di fuori del P.P.E. sull'area individuata a servizi (Sr 2E) dal PRGC vigente, localizzata in regione San Silvestro – Via Montessori. Di questi 15 mq./ab. Da concedere ad uso pubblico, 5 mq./ab. Possono essere individuati su aree private assoggettate ad uso pubblico.

L'attuazione dei lotti 1 e 2 a destinazione residenziale in area Br6-A (Piano Particolareggiato area sita in via Andezeno 13-15 e in Via Baldissero con contestuale Variante Strutturale n. 7 al PRGC) è subordinata al rispetto di quanto stabilito nella specifica relazione geologico-tecnica adottata congiuntamente allo strumento approvato.

31.4.2 Brr

Aree a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificate, con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente.

Brr 1

Area di riqualificazione con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 3.000 mc. da allocare all'interno del Foglio 54 mappali 1737 e 68 dell'N.C.T.

- 1) Usi previsti:
 - U1 (Abitazioni)
 - U4 (Attività commerciali al dettaglio) e U7 (Somministrazione di alimenti e bevande) nei limiti disposti dalla vigente disciplina in materia di commercio
 - U11 (piccoli uffici e studi professionali)
 - U12 (Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico)
 - U13 (Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico)
 - U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
 - U22 (Servizi sociali di quartiere)
 - U23 (attrezzature per il verde)
 - U24 (Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali)
 - U28 (Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero)

- 2) Interventi ammessi:
 - m.o. ,
 - m.s. ,
 - Ris.,
 - Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.
 - C. ,
 - D.r.s. .

- 3) Parametri di intervento
 - Superficie Territoriale mq. 1.650 circa
 - Volume max. 3.000 mc. Sono ammessi ulteriori trasferimenti fino alla concorrenza dell'indice fondiario pari a 3 mc/mq.
 - Superficie coperta fondiaria max. 40%
 - H. max. ml. 13
 - Piani fuori terra n° 4 max.

- 4) Modalità di attuazione

L'ambito viene equiparato alle aree tipo B ai sensi del D.M. 1444/68 per quanto riguarda le distanze dalle strade e tra gli edifici, nonché per il calcolo del contributo di costruzione.

Gli interventi dovranno attuarsi attraverso SUE esteso all'intera area. I successivi interventi avverranno secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

Nello specifico, dovranno comunque essere reperite in sito un minimo di 10 mq/ab di spazi per parcheggio e/o verde.

Le restanti quote a servizi potranno essere monetizzate o reperite in altre aree ritenute di pubblico interesse. Gli standard derivanti da eventuali completamenti a saturazione dell'indice fondiario verranno interamente reperiti in altre aree di pubblico interesse o in alternativa monetizzate.

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte anche in locali interrati o seminterrati.

In fase attuativa saranno comunque previste adeguate indagini di caratterizzazione geotecnica mediante prove in sito o di laboratorio al fine di acquisire i parametri specifici dell'area ed i dati di soggiacenza della falda idrica.

Si raccomanda una particolare attenzione nell'esecuzione degli scavi e nella realizzazione delle fondazioni. La realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno, al fine di non generare cedimenti e lesioni alle opere limitrofe.

Particolare attenzione dovrà essere posta infine nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA o in alternativa secondo quanto indicato dal R.E..

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA.

5) Sostenibilità ambientale

L'intervento, ricadendo nell'ambito di ingresso alla città attraverso porta Gialdo, dovrà perseguire criteri di complementarietà ed integrazione, morfologici ed edilizi rispetto al tessuto edificato esistente con particolare riferimento all'adiacente centro storico.

Il progetto dovrà concorrere alla miglior qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici, utilizzando soluzioni finalizzati alla efficienza energetica e al risparmio delle risorse non rinnovabili (acqua, suolo...), al contenimento delle emissioni in atmosfera e alla salubrità e comfort degli ambienti abitativi.

a. Interventi di mitigazione ambientale:

I parcheggi dovranno essere previsti alberati al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta ed evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che, ove possibile, per i corselli.

Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile).

Corretta gestione delle acque reflue con separazione delle reti (nere e bianche).

b. Interventi di compensazione ambientale:

come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione.

In fase di attuazione dovrà essere valutata la possibilità di mantenimento delle specie arboree presenti al fine di un loro riutilizzo in loco o in aree di compensazione ambientale.

Verrà inoltre verificata la fattibilità relativa all'inserimento di un percorso ciclo-pedonale su via Bogino verso il cimitero comunale integrata con l'area verde esistente.

Brr 2

Fabbricato con allocazione della capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 600 mc. da allocare all'interno del Foglio 47 mappale 646 dell'N.C.T.

- 1) Usi previsti:
U1 (Abitazioni)
U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
U23 (attrezzature per il verde)
- 2) Interventi ammessi:
m.o. ,
m.s. ,
Ris.,
Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.
C .
- 3) Parametri di intervento
Volume max. realizzabile in aggiunta alle strutture esistenti ed autorizzate: 600 mc.
H. max. ml. 23
Piani fuori terra n. 7
- 4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati anche in locali interrati o seminterrati. Inoltre, per il caso specifico, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta sarà subordinato alla verifica statico/strutturale relativa al nuovo volume realizzabile.

Si raccomanda una particolare attenzione nella realizzazione delle reti idriche, avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

5) Sostenibilità ambientale

L'intervento dovrà integrarsi con il fabbricato esistente in termini di materiali, finiture e colorazioni, contribuendo al miglioramento dell'efficienza energetica complessiva dell'edificio.

Inoltre dovranno essere garantiti il rispetto dei requisiti acustici passivi, il superamento delle barriere architettoniche e l'adeguamento degli impianti tecnologici presenti.

31.5. Cr

In tale sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.3 delle presenti norme si distinguono:

Cr1	
Cr1A	
Cr2	
Cr3	
Cr4	
Cr5	
Cr6	
Cr7	
Cr8	
Cr9	
Cr9A	aree di completamento come definite all'art. 13
Cr10	punto f l.r. 56/77
Cr11	
Cr12	
Cr13	
Cr14	
Cr15	
Cr16	
Cr16A	
Cr17	
Cr18	
Cr19	
Cr19A	
Cr20	
Cr20A	
Cr21	
Cr22	
Cr23	
Cr24	
Cr25	
Cr26	
Cr27	
Cr28A	
Cr28-Tp	
Cr29	
Cr30	

Norme di carattere generale:

- 1) Usi previsti:
 - U1 (Abitazioni),
 - U2 (Attività ricettive),
 - U4 (Attività commerciali al dettaglio),
 - U7 (Attività di somministrazione di alimenti e bevande),
 - U11 (Piccoli uffici e studi professionali),
 - U16 (Artigianato di servizio),
 - U21 (Parcheggi attrezzati),
 - U22 (Servizi sociali di quartiere),
 - U23 (Attrezzature di quartiere),
 - U24 (Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali),
 - U28 (Attrezzature culturali).

Sono consentite modificazioni d'uso, purché le stesse avvengano all'interno degli usi previsti.

- 2) Usi ammessi:
 - U17 (Artigianato produttivo compatibile),
 - U19 (Industrie compatibili),
 - A1 (Abitazioni agricole).

Tali usi sono ammessi se esistenti o per l'insediamento di attività compatibili con l'ambiente urbano, previa presentazione di idonea documentazione tecnica da valutarsi da parte degli uffici, in locali già produttivi oggi in disuso, senza aumento della consistenza.

- 3) Interventi ammessi;
 - a) Per gli edifici con destinazioni d'uso di cui al punto 1: m.o., m.s., Rc, Ri.c., Ris., C, D.r.s..
 - b) Per gli edifici con destinazioni d'uso di cui al punto 2: m.o., m.s., Ris..
 - c) Nell'area Cr 20 dovrà essere preservata e valorizzata l'area di pertinenza della Villa Vergnano in modo da salvaguardare, per quanto possibile il verde e le vedute da via Morano; non saranno ammesse nuove costruzioni a distanza inferiore a mt. 50 dal corpo dell'edificio.

- 4) Modalità di attuazione:
 - a) singolo titolo in attuazione diretta singolo (purché non derivante da frazionamento successivo alla data di adozione del progetto preliminare):
 - ove individuati in cartografia Piani esecutivi estesi all'ambito indicato dal PRGC;
 - piani esecutivi anche se non previsti nelle cartografie di PRGC se i lotti di intervento esprimono capacità edificatorie > a 1.500 mc.

 - b) Nelle aree non subordinate a SUE gli interventi di cui al punto 3a di tipo C (completamenti in lotti liberi) o D.r.s. potranno essere attuati con singolo titolo in attuazione diretta singolo con l'applicazione dell'indice di densità territoriale di zona ed entro un massimo di volume di mc 1.500 oltre il quale l'intervento dovrà essere attuato con SUE.
Per gli interventi di PP o SUE verrà applicata la densità territoriale e la verifica della fondiaria di zona.

 - b1) Per gli edifici esistenti o con singolo titolo in attuazione diretta rilasciato alla data del progetto definitivo (20/03/90) e per gli interventi di tipo C (riferiti ai soli ampliamenti e sopraelevazioni)

saranno ammessi con concessione singola aumenti pari al 20% della volumetria esistente, nel rispetto della densità fondiaria prevista, e nel rispetto della utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme. Inoltre il volume complessivo dell'edificio non potrà superare i 1.100 mc. Tale possibilità di ampliamento non è contestualmente cumulabile con la eventuale residua volumetria ammessa dalla densità territoriale edilizia del lotto.

b2) Per i lotti confinanti con l'area Ar1 sarà ammessa un'altezza ed un numero di piani congruente a quello degli edifici confinanti nel centro storico.

c) Gli interventi di cui al punto 3a C (completamenti in lotti liberi), D.r.s. o P.P. o SUE dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri territoriali e fondiari in seguito specificati nonché delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Per gli interventi da realizzarsi con P.P. o SUE individuati nelle cartografie, dismissione di aree per pubblici servizi pari a quelle previste nelle tabelle dei servizi di cui alla tav. C 4 e comunque non inferiori a mq 25/ab.

Per gli interventi da realizzarsi con SUE non individuati nelle cartografie di PRGC dismissione o monetizzazione aree pari a 25 mq/ab (secondo quanto indicato all'art. 9.5 delle presenti NTA) per pubblici servizi; un minimo di 10 mq/ab dovrà comunque essere localizzato in sito per parcheggio e verde.

d) Per gli interventi di cui al punto 3b e in particolare di Ris., potranno essere ammessi ampliamenti interni per adeguamenti tecnologici non superiori al 10% della superficie di calpestio esistente (soppalchi).

L'altezza minima interna dei soppalchi non potrà essere inferiore a mt 2,40 se adibiti a servizi e 2,70 mt se adibiti ad uffici.

Per gli edifici con usi esistenti di cui al punto 2 (U17 e U19) sono ammesse variazioni di destinazione d'uso compatibili con gli usi previsti di cui al secondo comma punto 1, nel rispetto degli indici e parametri in seguito stabiliti per ogni area Cr.

Saranno ammesse variazioni di destinazioni d'uso da A1 (residenze agricole) alle destinazioni previste al punto 1 purchè le stesse e gli interventi conseguenti avvengano nel rispetto della normativa relativa agli usi previsti.

Nella sottocategoria Cr di cui all'art. 30.3 delle presenti norme sono comprese le aree dal Cr1 al Cr26 con i seguenti parametri specifici:

Cr1 - Cr2 - Cr3 - Cr4 - Cr5 - Cr6 - Cr7 - Cr8

Aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

Parametri di intervento:

densità territoriale 1,00 mc/mq
densità fondiaria 2,00 mc/mq
altezza massima prevista mt 11 con non più di 3 p.f.t.
superficie coperta fondiaria massima 40%

Cr1A

Aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

Parametri di intervento:

densità territoriale 1,00 mc/mq
densità fondiaria 3,00 mc/mq
altezza massima prevista mt 13 con non più di 4 p.f.t.

superficie coperta fondiaria massima 40%

Cr9 - Cr10 - Cr11 - Cr12 - Cr13 - Cr14 - Cr15 - Cr16 - Cr17

Aree di completamento come definite dall'art. 13 punto f l.r. 56/77.

Parametri di intervento:

densità territoriale 0,75 mc/mq
densità fondiaria 1,50 mc/mq
altezza massima prevista mt 11 con non più di 3 p.f.t.
superficie coperta fondiaria massima 35%

Cr 16 A

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)
U2 (Attività ricettive)
U4 (attività commerciali al dettaglio)
U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande)
U11 (piccoli uffici e studi professionali)
U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
U22 (servizi sociali di quartiere)
U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris. Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

Ni

3) Parametri di intervento

Densità territoriale: 0,75 mc/mq
Densità fondiaria: 1,50 mc/mq
Superficie coperta fondiaria max. 35%
Piani fuori terra max. n° 3
H. max. ml. 11

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi attraverso SUE esteso all'intera area. I successivi interventi avverranno secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

La presentazione del SUE sarà subordinata al rispetto di quanto indicato all'interno dell'atto impegno relativamente alla cessione anticipata gratuita al comune delle aree contraddistinte in mappa al N.C.T. al Fg.86 N° 685.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto previsto dalle tavole di PRGC

I parcheggi privati potranno essere realizzati anche in locali interrati o seminterrati. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

Dati i livelli di falda acquifera particolarmente superficiali, il SUE dovrà essere accompagnato da idonea relazione idrogeologica attestante la compatibilità dell'intervento alla realizzazione di

piani interrati o seminterrati.

5) Sostenibilità ambientale

L'intervento, interessando suoli ricadenti nella II classe di capacità d'uso a buona fertilità, dovrà porre particolare attenzione ad azioni per limitare l'impermeabilizzazione delle superfici, garantendo quindi una maggiore permeabilità dell'area, volte non solo al contenimento di sfruttamento della risorsa suolo, ma anche di riutilizzo della stessa, attraverso l'utilizzo di asfalti drenanti, vasche di raccolta delle acque meteoriche e previsione di sistemi idraulici volti al contenimento del consumo idrico.

a) Interventi di mitigazione ambientale:

- Superficie permeabile minima 40% della St;
- I parcheggi dovranno essere previsti alberati al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta ed evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli;
- Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile);
- Corretta gestione delle acque reflue con separazione delle reti (nere e bianche).

b) Interventi di compensazione ambientale:

come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione tale da bilanciare la perdita di un'area agricola di pregio agronomico.

Cr9A - Cr18 - Cr19 - Cr20 - Cr21 - Cr22 - Cr23 - Cr24 - Cr25 - Cr26

Aree di completamento come definite dall'art. 13 punto f l.r. 56/77.

Parametri di intervento:

densità territoriale 0,40 mc/mq
densità fondiaria 0,80 mc/mq
altezza massima prevista mt 8 con non più di 2 p.f.t.
superficie coperta fondiaria massima 30%

Cr19A

Area catastalmente identificata al Foglio 20, mappali nn. 1036, 1038, 1039.

1) Destinazioni d'uso previste e/o ammesse:

U1 (Abitazioni);
U11 (Piccoli uffici e studi professionali);
U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);
U23 (Attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi:

m.o.
m.s.
Ris.
C.
n.i.
D.r.s.

3) Parametri di intervento:

Volume edificabile massimo: 560 mc.

N. piani: 1

H. max.: m 3,5 (misurata partendo dal piano del marciapiede sistemato, al colmo se a falde inclinate o all'estradosso se a copertura piana)

4) Modalità di attuazione: diretta.

Cr 20A

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della L.R. 56/77 e s.m.i., corrispondente all'immobile catastalmente identificato al Foglio 14 Mappali 82 e 158.

1) Usi previsti:

U1 (Abitazioni);
U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);
U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi:

m.o.
m.s.
Ris.
C.

3) Parametri di intervento:

densità territoriale: 0,40 mc/mq
densità fondiaria: 0,80 mc/mq
superficie coperta fondiaria massima: 30%
H. max.: m 8
Piani fuori terra: n°2

Oltre il limite di densità territoriale, è ammessa la realizzazione di 160 mc nel rispetto della densità fondiaria.

Cr27

Aree edificate di completamento o trasformazione a prevalente destinazione residenziale come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77 .

- 1) Usi previsti:
 - U1 (Abitazioni),
 - U2 (Attività ricettive),
 - U4 (attività commerciali al dettaglio),
 - U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
 - U11 (piccoli uffici e studi professionali),
 - U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato),
 - U22 (servizi sociali di quartiere),
 - U23 (attrezzature per il verde),
 - U28 (Attrezzature culturali).

- 2) Usi ammessi: U10 (locali per spettacolo solo se esistenti)

- 3) Interventi ammessi e modalità di attuazione:
 - a) Per gli edifici di cui al punto 1: m.o., m.s., Rc, Ri.c., Ris., RU, D.r.s., C.
Per gli interventi di cui al punto 2: interventi di m.o., m.s., Ris., C.

 - b) Sono individuati nelle planimetrie di PRGC due piani esecutivi di trasformazione da industriale a prevalente residenziale e parte terziario.

Per il SUE con servizio n 1: dismissione di servizi pari a quella indicata nelle tabelle, per la parte restante, sino alla quota relativa a 25 mq/ab anche eventuale monetizzazione.

Per il SUE con servizio n 2: obbligatorio dismissione dell'area a servizi individuata con il n 2.

Inoltre ricorso a SUE anche se non individuati in cartografia se i lotti di intervento esprimono capacità edificatorie > a 1.500 mc, per tali SUE dismissione o monetizzazione aree a pubblici servizi pari a 25 mc/ab (secondo quanto indicato all'art. 9 delle presenti NTA).

 - c) Nel caso in cui il lotto di intervento esprima capacità edificatorie <1.500 mc e per gli interventi di cui al punto 3a: C (completamenti in lotti liberi), D.r.s., per singolo titolo in attuazione diretta singolo, la densità territoriale 2,00 mc/mq e la densità fondiaria ammessa non potrà superare mc/mq 3,00, superficie coperta massima 40%, l'altezza max di mt 11,00 con non più di 3 piani fuori terra ed entro un max di 1500 mc complessivi.

Inoltre, per gli edifici esistenti alla data del progetto definitivo, per gli interventi di tipo C, (ampliamenti o sopraelevazioni), aumento max del 20% del volume esistente nel rispetto della densità fondiaria prevista (ed entro un max di 1100 mc).

 - d) Per gli interventi realizzati con SUE densità territoriale 2,00 mc/mq e densità fondiaria 3,00 mc/mq, altezza max mt 11,00 con non più di 3 piani fuori terra.

 - e) Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme.

- 4) Gli interventi previsti per gli usi ammessi e in particolare eventuali ristrutturazioni o ampliamenti dovranno avvenire entro i seguenti limiti:
 - max superficie coperta fondiaria 30%
 - max superficie sviluppata 0,6 della superficie fondiaria
 - rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art.20 delle presenti norme
 - H max 12 mt.
 - aree per parcheggi e verdi pubblici o convenzionati all'uso pubblico 80% della superficie sviluppata realizzati in posizione facilmente accessibile in particolare dalla viabilità posta a nord dell'intervento e realizzabile per la parte a parcheggi, parzialmente anche in interrato.

Di tali aree almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi.

Cr28A

Area corrispondente all'immobile catastalmente identificato al Foglio 54 Mappale 176.

- 1) Usi previsti:
U1 (Abitazioni);
U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);
U23 (attrezzature per il verde)
- 2) Interventi ammessi:
m.o.
m.s.
Ris.
C.
D.r.s.
- 3) Parametri di intervento:
Volume max. aggiuntivo rispetto a quelli già presenti ed autorizzati alla data di adozione della Variante Parziale n°35: 112 mc
superficie coperta fondiaria massima: 30%
H. max.: m 11
Piani fuori terra: n°3
- 4) Modalità di attuazione: diretta

Sono ammesse: la costruzione in aderenza alla confinante area verde di proprietà comunale (ferma restando la reciprocità nell'esercizio di detta facoltà), nonché la monetizzazione degli standard urbanistici.

Cr28 - Tp

Area di trasformazione da produttivo e in parte libera ad area prevalentemente residenziale e terziaria, ricettivo. Area di tipo f) ai sensi dell'art. 13 l.r. 56/77 .

- 1) Usi previsti:
 - a) per la parte a prevalente destinazione residenziale: U1 (abitazioni), U11 (studi professionali), U21 (parcheggi attrezzati).
 - b) per la parte non residenziale: U2 (ricettivo o residences), U3 (case di riposo e per categorie speciali), U4 (attività commerciali al dettaglio), U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande), U16 (artigianato di servizio), U21 (parcheggi attrezzati). Gli usi U4 e U7 saranno ammessi nel rispetto dell'art.16 dell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414.
- 2) Interventi ammessi:
 - per l'edificio esistente che si intende salvaguardare (villa): Ris.;
 - per la parte a rustico: D.r.s.;
 - per i nuovi edifici: D.r.s. e C.
- 3) Modalità di attuazione:
 - a) piano esecutivo convenzionato esteso all'intera area (mq. 43.860 circa);
 - b) l'area di massima sarà così suddivisa:
 - 1) mq 10.460 per edifici residenziali; volume ammesso max mc. 15.540, H max ml. 13,50 con non più di 4 p.f.t., densità fondiaria max 1,75 mc/mq;

- 2) mq 2.800 di pertinenza edificio residenziale esistente da ristrutturare; volume esistente mc 2.720.
Le altezze e le volumetrie max consentite non potranno superare quelle preesistenti anche in presenza di ristrutturazione o demolizione parziale con ricostruzione;
- 3) mq 4.400 per edifici residenziali di edilizia economica e popolare; volume ammesso mc 9.750, H max ml 13,50 con non più di 4 p.f.t., densità fondiaria 2,50 mc/mq;
- 4) mq. 3.000 aree per artigianato di servizio, commercio al dettaglio e pubblici esercizi; superficie sviluppata lorda complessiva mq 2000 di cui mq 500 destinata ad artigianato di servizio e mq 1500 destinati a commercio e/o pubblici esercizi; H max 11 mt con non più di 3 p.f.t., volume max 5.600 mc.

Le attività artigianali esistenti (al 20/03/90) potranno continuare la loro attività nei limiti della consistenza esistente e sino alla cessazione dell'attività stessa.

Per quanto riguarda l'ampliamento della superficie utile lorda di max. 500 mq relativo al fabbricato commerciale Lidl, lo stesso avverrà tramite singolo titolo con convenzione o vincolato ad atto d'obbligo unilaterale in cui sarà previsto l'assoggettamento delle aree per standard legati all'ampliamento, nonché la cessione gratuita a semplice richiesta del Comune di parte del piazzale privato finalizzato all'eventuale realizzazione di un incrocio a rotatoria tra via Conte Rossi di Montelera e via Lombroso.

- 5) mq 5.700 area per attrezzature ricettive, residence o case di riposo e per categorie speciali, commercio al dettaglio, pubblici esercizi; superfici sviluppate lorde complessive mq 3.400 di cui mq 3.000 destinati ad attrezzature ricettive, residence o case di riposo e per categorie speciali, e mq 400 destinati a commercio e/o pubblici esercizi.
Volume ammesso mc 10.000.
H max 13 ml. con non più di 4 piani fuori terra;
Superficie max coperta 50%

Totale area impegnata punti 1) 2) 3) 4) 5) mq 26.360.

- 6) area per pubblici servizi (vista la particolarità dell'area, la dimensione dei servizi non potrà essere diminuita anche se gli stessi potranno assumere forme diverse da quelle indicate nella cartografia di PRGC).
La dismissione dovrà essere gratuita ed avverrà secondo tempi e modalità definiti dal Consiglio Comunale nella convenzione edilizia regolamentante l'attuazione del P.E.C..

Aree a servizi afferenti la residenza e parte a terziario:	mq. 10.000
Aree a servizi afferenti artigianato, ricettivo e terziario/commerciale:	<u>mq. 5.000</u>
	mq. 15.000
 Aree per strade:	 mq. 2.500

Si precisa che delle aree a servizi afferenti le destinazioni artigianato di servizio, ricettivo e terziario/commerciale almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggi.

A corredo degli elaborati dello SUE dovrà essere prodotta una relazione di verifica del dimensionamento delle aree per servizi afferenti alle specifiche destinazioni d'uso in progetto che consenta all'Amministrazione Comunale di accertare la loro effettiva rispondenza alle prescrizioni dell'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m. e, se necessario, richiedere ulteriori integrazioni.

- 7) Dovranno essere previste opere di sistemazione del terreno al fine di effettuare un recupero ambientale dell'intera area.
Dovranno inoltre essere rispettati i parametri relativi all'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Potranno essere realizzati magazzini interrati o seminterrati ad esclusivo servizio della destinazione artigianale di servizio, con superficie commisurata alle esigenze dell'attività svolta in superficie e tenendo conto che la parte interessata dagli edifici in elevato e seminterrati non dovrà complessivamente superare il 65% della superficie fondiaria dell'area di intervento.

La copertura dei magazzini seminterrati, per quanto riguarda le parti esterne agli edifici, dovrà essere sistemata a verde con idoneo riporto di terra ed avere un'emergenza complessiva dal livello del terreno sistemato non superiore a mt. 1,20.

Gli spazi destinati ai predetti magazzini dovranno essere vincolati a tale uso con espresso divieto di accesso al pubblico e di sfruttamento diretto per usi artigianali.

Cr29 - Cr30

Aree di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale (come definite al punto g) art. 13 l.r. 56/77).

Aree libere come definite dall'art. 13 punto g (nuovo impianto) della l.r. 56/77 , da attuare con SUE di cui il 60% da riservare ad edilizia economica popolare di cui all'art. 41 l.r. 56/77 e 40% per edilizia di tipo privata.

1) Usi previsti:

U1 (abitazioni),

U2 (Attività ricettive),

U4 (attività commerciali al dettaglio),

U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),

U11 (piccoli uffici e studi professionali),

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato),

U22 (servizi sociali di quartiere),

U23 (attrezzature per il verde),

U28 (Attrezzature culturali),

U30 (distributori di carburante

2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., C, D.r.s., Ni.

3) Modalità di attuazione:

a) Con SUE secondo i comparti individuati in cartografia.

b) Per gli edifici esistenti che si intende nel SUE salvaguardare possibilità di interventi m.o., m.s., Ris., C, D.r.s., con densità territoriale 0,80 mc/mq e densità fondiaria max 1,00, altezza max mt 11,00 con non più di 3 piani fuori terra, con non più del 20% di aumento del volume esistente e un max di 1100 mc.

c) Per i nuovi interventi, la densità territoriale non potrà superare 0,80 mc/mq, la densità fondiaria 3,00 mc/mq. L'altezza max non potrà superare i mt 11,00 con un max di 3 piani fuori terra. Dovranno essere rispettati i parametri relativi alla utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme. Dovranno essere dismesse aree per pubblici servizi pari a 30 mq/ab.

Per i nuovi interventi nel Comparto SUD dell'ambito Cr29* l'altezza massima non potrà superare i mt 13 con un massimo di 4 piani fuori terra.

Tali aree dovranno essere individuate in fase di presentazione dei SUE e gli usi di tali servizi sono quelli definiti nella tav C4 del PRGC e la loro collocazione dovrà essere coordinata tra i vari SUE e concordata con l'Amministrazione; nei settori edificabili dovrà essere in ogni caso recuperata un'idonea quota di aree per parcheggi pubblici da coordinare e localizzare nel quadro di quanto stabilito alla presente lettera c).

d) Ai fini dell'applicazione di quanto stabilito dal secondo comma, si precisa che in presenza di aree frazionate dal PRGC in più comparti di intervento a SUE il vincolo di riservare il 60% dell'area

all'edilizia residenziale pubblica è da intendersi riferito ad ogni singolo comparto di intervento anche se non espressamente previsto dalle tavole di Piano.

- e) Si precisa che per l'intera area Cr29 - Cr29* i servizi risultanti dovranno essere realizzati sull'area Cr29 - Cr29* posta a sud della circonvallazione comprendendo nelle aree a servizi pubblici o di pubblico interesse anche una parte dell'area dell'Ex-Cascina "La Maddalena", che potrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione, anche con apporto di capitali privati, purché ne siano conservate l'impostazione tipologica e la consistenza volumetrica originaria e sia rispettato l'indice di permeabilità minimo del 40% per le eventuali opere di sistemazione esterna, quali: parcheggi, accessi, camminamenti, ecc....

Cr 31

Area di trasformazione da prevalentemente produttiva a residenziale-terziaria e commerciale (riconducibile ad area di tipo f come definite all'art. 13 l.r. 56/77).

- 1) Usi previsti: U1 (abitazioni), U4 (attività commerciali al dettaglio) , U11 (piccoli uffici e studi professionali), U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato).

Usi ammessi: U19 esistente (industria compatibile con l'ambiente urbano).

- 2) Interventi ammessi per gli usi previsti:
- a) per gli edifici che si intendono demolire e trasformare con nuove costruzioni: D.r.s. e C.
 - b) Interventi per usi ammessi: m.o. e m.s..
- 3) Modalità di attuazione:
- a) gli interventi D.r.s. e C dovranno avvenire in presenza di un piano esecutivo convenzionato che potrà anche prevedere il mantenimento degli edifici industriali e residenziali esistenti.
La densità territoriale ammessa non potrà superare i 2,5 mc/mq, l'altezza max prevista non potrà superare i mt 14,00 di altezza con un max di 4 piani fuori terra, la densità fondiaria max non potrà superare i 4 mc/mq.
 - b) gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme.
Dovranno inoltre essere riservate aree per pubblici servizi pari a 25 mq/ab.
Dovranno inoltre essere riservate aree pubbliche o di uso pubblico nella misura di mq 100 di superficie lorda di calpestio per le parti realizzate a terziario per verde e parcheggi di cui almeno il 50% a parcheggi.
I parcheggi privati potranno anche essere realizzati nel sottosuolo.
Anche i parcheggi pubblici potranno essere in parte realizzati nel sottosuolo, purchè la superficie soprastante sia realizzata a verde.
 - c) potranno inoltre essere realizzati nel piano seminterrato o interrato oltre ai garages anche magazzini o depositi i quali ultimi da inserire esclusivamente sotto la sagoma degli edifici principali non concorreranno nel computo della superficie di calpestio ma concorreranno per gli oneri di urbanizzazione sempre che non emergano dal terreno sistemato per un'altezza di mt 1,20 (all'estradosso del solaio di copertura), inoltre il piano sovrastante dei garages dovrà essere sistemato a verde.

Cr 32

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77 , con volumetrie trasferite dalle aree censite al N.C.T. foglio 23 - mappale 565; 1082 e 1083 all'interno dell'area Br6 per complessivi 4060 mc.

- 1) Usi previsti:
- U1 (Abitazioni)
 - U2 (Attività ricettive)
 - U4 (attività commerciali al dettaglio)
 - U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande)

U11 (piccoli uffici e studi professionali)
U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
U22 (servizi sociali di quartiere)
U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

Ni

3) Parametri di intervento:

Superficie Territoriale mq. 9000 circa

Superficie coperta fondiaria max. 30%

Volume max. 4060 mc

H. max. ml. 8

Piani fuori terra n° 2

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi attraverso SUE esteso all'intera area. I successivi interventi avverranno secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

L'attuazione del SUE è subordinata alla realizzazione della viabilità compresa tra strada Andezeno e strada Baldissero, con possibilità di modificare il tracciato indicato sulle tavole di Piano, fermo restando l'obbligo di:

- prevedere un'adeguata piattaforma/dosso rallentatore su strada Baldissero, in corrispondenza dell'immissione;
- garantire un percorso pedonale e ciclabile, nonché la percorribilità a doppio senso di marcia;
- conservare la connessione con via Piero Gobetti;

La presentazione del SUE dovrà essere corredata di atto attestante la titolarità dei volumi trasferiti e/o da firma della proprietà cedente le volumetrie e della relativa cessione gratuita al Comune di Chieri delle aree censite al N.C.T. Fg. 23 mappali 1029; 1030; 1031; 1032; 1033; 1034, nonché della parte antistante l'ingresso della chiesa di San Giovanni Bosco su strada Andezeno.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

Ove la proposta attuativa garantisca adeguata funzionalità urbana, nel quadro dell'attenzione progettuale richiesta dalla posizione dell'area, ubicata all'ingresso della città, è data facoltà al proponente di accedere alla monetizzazione degli standard di cui all'art. 21 della l.r. 56/77, per la quota eccedente i 2 posti auto di spazi di uso pubblico per unità abitativa, i quali debbono essere obbligatoriamente reperiti all'interno del perimetro del SUE, garantendo almeno il 40% di permeabilità del suolo.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in superficie e non su soletta, quelli privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

5) Sostenibilità ambientale

L'intervento, costituendo l'ingresso nord della città, dovrà perseguire criteri di complementarietà ed integrazione, fisici, morfologici e funzionali con l'esistente. I nuovi insediamenti dovranno ricucire e completare il contesto urbano di frangia preesistente. Il progetto dovrà concorrere alla miglior qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, utilizzando soluzioni finalizzate alla efficienza energetica e al risparmio delle risorse non rinnovabili (acqua, suolo...), al contenimento delle emissioni in atmosfera e alla salubrità e comfort degli ambienti abitativi.

- a) Interventi di mitigazione ambientale:
- Superficie permeabile minima 40% della St;
 - I parcheggi dovranno essere previsti alberati al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta ed evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli;
 - Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile);
 - Corretta gestione delle acque reflue con separazione delle reti (nere e bianche).
- b) Interventi di compensazione ambientale:
- come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione.

31.5.1 Crr

Aree di completamento a prevalente destinazione residenziale con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente.

Crr 1

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77 , con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 2.846 mc. da allocare all'interno del Foglio 53 mappali 208 e 219 dell'N.C.T.

- 1) Usi previsti:
 - U1 (Abitazioni)
 - U11 (piccoli uffici e studi professionali)
 - U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
 - U23 (attrezzature per il verde)
- 2) Interventi ammessi:
 - m.o.
 - m.s.
 - Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

 - C
 - Ni
- 3) Parametri di intervento:
 - Superficie Territoriale mq. 2.846 circa
 - Indice territoriale: 1 mc/mq
 - Indice fondiario: 2 mc/mq
 - Superficie coperta fondiaria max. 40%
 - H. max. ml. 11
 - Piani fuori terra n° 3
- 4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi attraverso SUE o tramite convenzionata esteso all'intera area. I successivi interventi avverranno secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati solo a seguito della verifica delle condizioni delle reti di scarico e alla compatibilità delle stesse con i livelli di piena del Tepice (nel tratto intubato), e/o alla realizzazione di opere di mitigazione e minimizzazione dei rischi a livello del singolo lotto edificatorio.

In fase attuativa dovranno essere previste adeguate indagini di caratterizzazione geotecnica mediante prove in sito o di laboratorio al fine di acquisire i parametri specifici dell'area ed i dati di soggiacenza della falda idrica.

Si raccomanda una particolare attenzione nell'esecuzione degli scavi e nella realizzazione delle fondazioni. La realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza ed indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno, al fine di non generare cedimenti e lesioni alle opere limitrofe.

Si raccomanda inoltre una particolare attenzione nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda, evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Il verde dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA.

5) Sostenibilità ambientale:

a) Interventi di mitigazione ambientale:

Superficie permeabile minima 20% della St.

I parcheggi dovranno essere previsti alberati al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta ed evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli.

Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile).

Corretta gestione delle acque reflue con separazione delle reti (nere e bianche)

b) Interventi di compensazione ambientale:

come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione.

In fase di attuazione dovranno essere valutate soluzioni atte a garantire la fruibilità della residua area a servizi 2 in connessione ai parcheggi esistenti.

Crr 2

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77 , con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 430 mc. da allocare all'interno del Foglio 52 mappale 886 dell'N.C.T.

- 1) Usi previsti:
 - U1 (Abitazioni)
 - U11 (Piccoli uffici e studi professionali)
 - U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
 - U23 (attrezzature per il verde)
- 2) Interventi ammessi:
 - m.o.
 - m.s.
 - Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C
- 3) Parametri di intervento
 - Volume max. realizzabile oltre a quello esistente: 430 mc.
 - Indice fondiario max.: 3 mc/mq
 - H. max. ml. 11
 - Piani fuori terra n° 3
- 4) Modalità di attuazione
 - Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01
 - Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77
 - I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.
 - In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA
 - Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Crr 3

Fabbricato riconosciuto attraverso l'utilizzo della capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 390 mc. da allocare all'interno del Foglio 23 mappale 820 dell'N.C.T.

- 1) Usi previsti
 - U1 (Abitazioni)
 - U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
 - U23 (attrezzature per il verde)
- 2) Interventi ammessi:
 - m.o.
 - m.s.
 - Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C
- 3) Parametri di intervento
 - Volume max. realizzabile 390 mc.
 - H. max. ml. 8

Piani fuori terra n° 1

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA.

Gli interventi previsti saranno comunque subordinati alla realizzazione di interventi di minimizzazione del rischio idrogeologico. Si raccomanda inoltre una particolare attenzione nell'esecuzione degli scavi e delle demolizioni. La realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno, al fine di non generare cedimenti e lesioni alle opere limitrofe.

Si raccomanda infine una particolare attenzione nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Gli interventi edilizi dovranno attuarsi senza alterazioni significative della sagoma esistente e saranno finalizzati al miglioramento complessivo del fabbricato rispetto alle previste destinazioni di tipo abitativo. A tal proposito sono ammessi aumenti contenuti delle superfici coperte, senza che le stesse costituiscano volume, nel rispetto delle fasce stradali.

Crr 4

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77 , con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 270 mc. da allocare all'interno del Foglio 15 mappali 170, 621, 622, 658 e 659 dell'N.C.T.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s. Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

3) Parametri di intervento

Volume max. aggiuntivo rispetto alle vigenti possibilità edificatorie: 270 mc.

Densità territoriale: 0,4 mc/mq

Densità fondiaria: 0,8 mc/mq

superficie coperta fondiaria massima 30%

H. max. ml. 8

Piani fuori terra n° 2

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Crr 5

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77 , con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 510 mc. da allocare all'interno del Foglio 20 mappali 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 845, 846 e 847 dell'N.C.T.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.)

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C)

3) Parametri di intervento

Volume max. aggiuntivo rispetto alle vigenti possibilità edificatorie: 510 mc.

Densità territoriale: 0,4 mc/mq

Densità fondiaria: 0,8 mc/mq

superficie coperta fondiaria massima 30%

H. max. ml. 8

Piani fuori terra n° 2

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Qualora gli interventi implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative) saranno subordinati alla realizzazione di opere/accorgimenti per la minimizzazione del rischio geomorfologico.

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Crr 6

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77 , con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 55 mc. da allocare all'interno del Foglio 54 mappale 385 dell'N.C.T.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

3) Parametri di intervento

Volume max. aggiuntivo oltre a quello attualmente presente: 55 mc.

Densità fondiaria: 0,45 mc/mq

superficie coperta fondiaria massima 30%

H. max. ml. 8

Piani fuori terra n° 2

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01 Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77 I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

In fase attuativa saranno comunque previste adeguate indagini di caratterizzazione geotecnica mediante prove in sito o di laboratorio al fine di acquisire i parametri specifici dell'area ed i dati di soggiacenza della falda idrica.

Si raccomanda una particolare attenzione nell'esecuzione degli scavi e nella realizzazione delle fondazioni. La realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno, al fine di non generare cedimenti e lesioni alle opere limitrofe.

Particolare attenzione dovrà essere posta infine nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Crr 7 (abrogato)

Crr 8

Fabbricato con allocazione della capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 27 mc. da allocare all'interno del Foglio 22 mappale 764 dell'N.C.T.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

3) Parametri di intervento

Volume max. aggiuntivo rispetto alle strutture già presenti ed autorizzate: 27 mc.

Densità fondiaria: 0,45 mc/mq

superficie coperta fondiaria massima 30%

H. max. ml. 8

Piani fuori terra n° 2

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Si raccomanda una particolare attenzione nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Crr 9

Fabbricato riconosciuto attraverso l'utilizzo della capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 190 mc. da allocare all'interno del Foglio 23 mappale 824 dell'N.C.E.U.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

3) Parametri di intervento

Volume max. realizzabile oltre alle porzioni di strutture esistenti già autorizzate a destinazione residenziale: 190 mc.

H. max. ml. 6

Piani fuori terra n° 1

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Si raccomanda una particolare attenzione nell'esecuzione degli scavi e delle demolizioni. La realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno, al fine di non generare cedimenti e lesioni alle opere limitrofe. Particolare attenzione sarà inoltre rivolta alla realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Gli interventi edilizi dovranno attuarsi senza alterazioni significative della sagoma esistente e saranno finalizzati al miglioramento complessivo del fabbricato rispetto alle previste destinazioni di tipo abitativo.

Sono ammessi aumenti contenuti delle superfici coperte, senza che le stesse costituiscano volume, nel rispetto delle fasce dei rii.

Crr 10

Fabbricato riconosciuto attraverso l'utilizzo della capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 100 mc. da allocare all'interno del Foglio 74 mappali 165 e 188 dell'N.C.T.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

3) Parametri di intervento

Volume max. aggiuntivo rispetto alle strutture esistenti ed autorizzate: 100 mc

H. max. ml. 8

Piani fuori terra n° 2

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Si raccomanda una particolare attenzione nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Gli interventi edilizi dovranno integrarsi con i manufatti presenti sul lotto e con il contesto limitrofo con particolare riferimento alle distanze dai confini di proprietà.

Crr 11

Fabbricato riconosciuto attraverso l'utilizzo della capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 120 mc. da allocare all'interno del Foglio 51 mappale 348 dell'N.C.E.U.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

3) Parametri di intervento

Volume max. realizzabile oltre alle porzioni di strutture esistenti già autorizzate a destinazione residenziale: 120 mc.

H. max. ml. 6

Piani fuori terra n° 1

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Si raccomanda infine una particolare attenzione nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Gli interventi edilizi dovranno attuarsi senza alterazioni significative della sagoma esistente e saranno finalizzati al miglioramento complessivo del fabbricato rispetto alle previste destinazioni di tipo abitativo.

Sono ammessi aumenti contenuti delle superfici coperte, senza che le stesse costituiscano volume.

Crr 12

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77 , con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 150 mc. da allocare all'interno del Foglio 16 mappale 204 dell'N.C.T.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

3) Parametri di intervento

Superficie Territoriale mq. 660 circa

Indice territoriale: 0,4 mc/mq

Sono ammessi incrementi volumetrici pari a 150 mc sino alla concorrenza dell'indice fondiario pari a 0,8 mc/mq

Superficie coperta fondiaria max. 30%

H. max. ml. 8

Piani fuori terra n° 2

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Gli interventi edilizi dovranno integrarsi al meglio nel contesto limitrofo in termini di tipologie abitative, distanze dai confini e dalle strade. In particolare, date le attuali dimensioni del sedime stradale, l'arretramento dei fabbricati sarà pari a 5 ml.

5) Sostenibilità ambientale

a) Interventi di mitigazione ambientale:

Superficie permeabile minima 20% della St.

I parcheggi dovranno essere previsti alberati al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta ed evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli.

Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile).

Corretta gestione delle acque reflue con separazione delle reti (nere e bianche)

b) Interventi di compensazione ambientale:

come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione.

Crr 13

Fabbricato riconosciuto attraverso l'utilizzo della capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 280 mc. da allocare all'interno del Foglio 24 mappale 344 dell'N.C.T.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

3) Parametri di intervento

Volume max. realizzabile 280 mc.

H. max. ml. 6

Piani fuori terra n° 1

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati anche in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Gli interventi edilizi dovranno attuarsi senza alterazioni significative della sagoma esistente e saranno finalizzati al miglioramento complessivo del fabbricato rispetto alle previste destinazioni di tipo abitativo.

Sono ammessi aumenti contenuti delle superfici coperte, senza che le stesse costituiscano volume, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Si raccomanda una particolare attenzione nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Crr 14

Fabbricato con allocazione di capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 34 mc. da assegnare all'interno del Foglio 22 mappale 653 dell'N.C.T.

1) Usi previsti

U1 (Abitazioni)

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

U23 (attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

m.o.

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

3) Parametri di intervento

Superficie Fondiaria mq. 500 circa

Volume max. realizzabile oltre alle strutture esistenti ed autorizzate: 34 mc.

Indice fondiario: 0,8 mc/mq

Superficie coperta fondiaria max. 30%

H. max. ml. 8

Piani fuori terra n° 2

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati potranno essere realizzati in parte anche in locali interrati o seminterrati. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

In fase di attuazione, nei casi di comprovata impossibilità derivante dall'inserimento di nuovi volumi all'interno del tessuto edificato consolidato, è ammessa la deroga al punto 2) dell'articolo 20 delle NTA

Si raccomanda una particolare attenzione nella realizzazione delle reti idriche avendo cura di collegare adeguatamente gli scarichi, raccogliere ed allontanare le acque di gronda evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Crr 15

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77 , con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 3.000 mc. da allocare all'interno del Foglio 20 mappali 116-117 dell'N.C.T. così come indicato all'interno delle tavole di piano.

1) Usi previsti:

U1 (Abitazioni);

U11 (Piccoli uffici e studi professionali);

U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);

U23 (Attrezzature per il verde).

2) Interventi ammessi:

n.i. .

Successivamente sugli edifici realizzati saranno possibili:

m.o. ;

m.s. ;

Ris.;

C. ;

D.r.s. ;

3) Parametri di intervento

S.t. = circa 7.500 mq

Densità territoriale = 0,4 mc/mq
Capacità edificatoria massima = 3.000 mc
Altezza massima prevista mt 8 con non più di 2 p.f.t.
Superficie coperta fondiaria massima 35%

4) Modalità di attuazione

Tutti gli interventi ammessi, ove non rientranti nell'attività edilizia libera, sono sottoposti a P.E.C. o tramite convenzionata esteso all'intero ambito Crr15 attuati nel rispetto dei parametri sopra specificati. La presentazione del P.E.C. o titolo abilitativo con convenzione sarà accompagnata da apposita relazione geologico tecnica finalizzata al superamento delle condizioni di dissesto derivanti dalla classe geomorfologica di appartenenza.

Contestualmente alla presentazione del progetto sarà necessario definire le modalità di gestione delle terre eventualmente movimentate ai sensi del D.Lgs. 152/06 indicando se le stesse siano:

- recuperate in sito;
- gestite come rifiuto;
- gestite come terre e rocce da scavo – sottoprodotto;

Nel caso di cessioni sarà necessaria, ai fini della stipula della convenzione, l'analisi dei valori di CSC le cui risultanze dovranno dimostrare la compatibilità con le specifiche destinazioni d'uso previste come indicato nella Tabella 1 - allegato 5 parte IV del D.Lgs. 152/06

Tutti gli interventi dovranno riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA privilegiando la loro localizzazione nelle parti in prossimità di strada Roaschia.

Al fine di limitare il numero di accessi a raso diretti sulla viabilità pubblica si prescrive la creazione di un ingresso comune tra le abitazioni private e le aree a standard, valutando la fattibilità di inserimento di una rotatoria o altri dissuasori, realizzati a scemuto degli oneri, su strada Roaschia atti a diminuire la velocità in ingresso al centro abitato.

L'edificazione prospiciente aree pubbliche diverse dalla viabilità dovrà mantenere una distanza minima di metri 5.

Per quanto attiene l'utilizzo della superficie fondiaria valgono le prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme ed in particolare:

- parcheggi privati in superficie e/o in locali interrati/seminterrati nella misura minima pari al 40% della superficie lorda di solaio;
- spazi verdi preferibilmente in piena terra con piantamenti nella misura minima di mq 10,00 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di mt 5.

5) Sostenibilità ambientale

a) Interventi di mitigazione ambientale

Superficie permeabile minima 50% della S.t.

Le superfici a verde pubblico e privato ai sensi dell'art. 20 dovranno essere allestite a prato con specie arboree ed arbustive di origine autoctona, privilegiando quelle caratterizzate da maggiore persistenza dell'apparato fogliare attraverso le seguenti modalità di impianto:

- indice di piantumazione arborea a medio-alto fusto minima pari ad 1-2 alberi ogni 100 mq e con funzione principale di schermatura visiva e filtro ambientale rispetto alle aree agricole circostanti;
- indice di piantumazione arbustiva minima pari a 1-2 cespugli/arbusti ogni 50 mq

La sistemazione complessiva dovrà comunque permettere un agevole manutenzione.

I parcheggi dovranno essere previsti alberati (1 albero/due-tre posti auto messo a dimora adiacente lo stallo) al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli (autobloccanti forati posati a secco su fondo in sabbia e ghiaia con riempimento di terreno vegetale o grigliati alveolari/prati armati).

E' ammesso l'utilizzo di manti bituminosi drenanti per le carreggiate stradali.

Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica nella misura di 1 mc ogni 25 mq di superficie impermeabile fatte salve diverse risultanze concordate con il gestore della rete fognaria). Le acque raccolte verranno conferite prioritariamente verso corsi d'acqua superficiali o rilasciate gradualmente nel terreno.

La tipologia edilizia dovrà uniformarsi a quella ad essa limitrofa con particolare riferimento alla zona Cr15, ponendo attenzione alle scelte cromatiche e ai materiali impiegati, avendo cura che gli stessi si armonizzino nel contesto soprattutto tutelando la percezione verso gli ambiti agricoli a nord-ovest. Si suggerisce quindi l'impiego ove possibile di rivestimenti in pietra, intonaco o in paramano con mattoni sabbiati, limitando le superfici specchianti, riflettenti o sgargianti.

Per quanto attiene le colorazioni si ritiene valido l'utilizzo di tinte naturali e/o terrose, cercando di uniformare anche i serramenti verso cromature bruniti.

I muretti di contenimento di raccordo tra i lotti e gli accessi saranno accompagnati da vegetazione (arbusti o siepi ornamentali) e/o in alternativa opportunamente sistemati con tinte e materiali uniformi al progetto.

Per quanto riguarda le recinzioni si propongono delle tipologie "a vista", limitando il più possibile l'altezza del muretto di sostegno al quale verranno applicate reti o cancellate di colorazioni coerenti con il resto dell'intervento come sopra descritto comunque secondo le prescrizioni di cui all'art. 38 delle presenti Nda.

Il P.E.C. o tramite convenzionata devono essere corredati dalla valutazione previsionale di clima acustico parametrato sulla classe II di zonizzazione acustica.

La fase di progettazione esecutiva degli edifici deve essere orientata all'impiego di fonti energetiche alternative (pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione, interventi di edilizia bioclimatica) e a soluzioni tecnologiche che consentano il contenimento del prelievo idrico (reti duali, recupero e reimpiego delle acque meteoriche, etc.) in coerenza con quanto indicato con la normativa vigente in materia .

Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in classe energetica A o B.

b) Interventi di compensazione ambientale

Come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione. La compensazione sarà pari almeno alla somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi relativi al nuovo intervento edilizio. Saranno esclusi da tale conteggio le aree realizzate con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc...

Le aree di compensazione dovranno essere previste in piena terra sistemate a prato e piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone in modo da costituire una formazione boscata (sesto di tipo naturale, anche irregolare, con addensamenti e radure), ove possibile in continuità con elementi naturali già presenti (filari, siepi, alberi, rii, ecc...), attraverso la creazione o l'implementazione degli ecosistemi presenti, aumentando il valore ecologico dell'ambito.

Tali superfici, considerate aggiuntive rispetto agli standard di cui all'art. 9 delle NTA, possono essere individuate all'interno dell'ambito o in aree limitrofe o ancora previste su aree di proprietà comunale all'uopo individuate. La compensazione potrà essere realizzata direttamente a carico del proponente in aggiunta agli oneri di urbanizzazione o eventualmente monetizzata secondo le tariffe in vigore relative alla compensazione ambientale.

Nello specifico si prevede che le stesse vengano reperite in loco lungo il lato nord-ovest della proprietà in

continuità con la vegetazione presente con profondità almeno pari a 10 m. e prive di recinzioni.

L'attuazione delle superfici di compensazione sarà oggetto di specifico piano di monitoraggio da allegare all'interno della pratica edilizia che riporti la situazione con le seguenti cadenze temporali: durante il cantiere, a fine lavori ed ogni anno per i successivi 5 anni.

Crr 16 (abrogato)

Crr 17

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77 , con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 350 mc. da allocare all'interno del Foglio 16 mappali 423 dell'N.C.T. così come indicato all'interno delle tavole di piano.

1) Destinazioni d'uso previste e/o ammesse:

U1 (Abitazioni);

U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);

U23 (Attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi:

n.i. .

Successivamente sugli edifici realizzati saranno possibili:

m.o. ;

m.s. ;

Ris.;

C. ;

D.r.s. ;

3) Parametri di intervento

Capacità edificatoria massima = 350 mc

Altezza massima prevista mt 8 con non più di 2 p.f.t.

Superficie coperta fondiaria massima 30%

4) Modalità di intervento consentite

Tutti gli interventi ammessi, ove non rientranti nell'attività edilizia libera, sono sottoposti a singolo titolo in attuazione diretta attuati nel rispetto dei parametri sopra specificati.

Il singolo titolo in attuazione diretta sarà inoltre accompagnato da apposita relazione geologico tecnica finalizzata al superamento delle condizioni di dissesto derivanti dalla classe geomorfologica di appartenenza.

Prioritariamente alla presentazione del progetto sarà necessario definire le modalità di gestione delle terre eventualmente movimentate ai sensi del D.Lgs. 152/06 indicando se le stesse siano:

- recuperate in sito;
- gestite come rifiuto;
- gestite come terre e rocce da scavo – sottoprodotto

Nel caso di cessioni sarà necessaria, ai fini della stipula della convenzione, l'analisi dei valori di CSC le cui risultanze dovranno dimostrare la compatibilità con le specifiche destinazioni d'uso previste come indicato nella Tabella 1 - allegato 5 parte IV del D.Lgs. 152/06

Per quanto attiene l'utilizzo della superficie fondiaria valgono le prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme ed in particolare:

- parcheggi privati in superficie e/o in locali interrati/seminterrati nella misura minima pari al 40% della superficie lorda di solaio;
- spazi verdi preferibilmente in piena terra con piantamenti nella misura minima di mq 10,00 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di

mt 5.

5) Sostenibilità paesaggistica ambientale

a) Interventi di mitigazione ambientale

Superficie permeabile minima 40% della S.t.

Le superfici a verde privato ai sensi dell'art. 20 dovranno essere allestite a prato con specie arboree ed arbustive di origine autoctona, privilegiando quelle caratterizzate da maggiore persistenza dell'apparato fogliare attraverso le seguenti modalità di impianto:

- indice di piantumazione arborea a medio-alto fusto minima pari ad 1-2 alberi ogni 100 mq e con funzione principale di schermatura visiva e filtro ambientale rispetto alle aree agricole circostanti;
- indice di piantumazione arbustiva minima pari a 1-2 cespugli/arbusti ogni 50 mq

I parcheggi dovranno essere previsti alberati (1 albero/due-tre posti auto messo a dimora adiacente lo stallo) al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli (autobloccanti forati posati a secco su fondo in sabbia e ghiaia con riempimento di terreno vegetale o grigliati alveolari/prati armati).

Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 25 mq di superficie impermeabile fatte salve diverse risultanze concordate con il gestore della rete fognaria). Le acque raccolte verranno conferite prioritariamente verso corsi d'acqua superficiali o rilasciate gradualmente nel terreno.

La tipologia edilizia dovrà uniformarsi a quella ad essa limitrofa con particolare riferimento alla zona Cr19, ponendo attenzione alle scelte cromatiche e ai materiali impiegati, avendo cura che gli stessi si armonizzino nel contesto soprattutto tutelando la percezione verso gli ambiti agricoli ad ovest.

Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in classe energetica A o B.

b) Interventi di compensazione ambientale

Come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione. La compensazione sarà pari almeno alla somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi relativi al nuovo intervento edilizio. Saranno esclusi da tale conteggio le aree realizzate con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc...

Le aree di compensazione dovranno essere previste in piena terra sistemate a prato e piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone in modo da costituire una formazione boscata (sesto di tipo naturale, anche irregolare, con addensamenti e radure), ove possibile in continuità con elementi naturali già presenti (filari, siepi, alberi, rii, ecc...), attraverso la creazione o l'implementazione degli ecosistemi presenti, aumentando il valore ecologico dell'ambito.

Tali superfici, considerate aggiuntive rispetto agli standard di cui all'art. 9 delle NTA, possono essere individuate all'interno dell'ambito o in aree limitrofe o ancora previste su aree di proprietà comunale all'uopo individuate. La compensazione potrà essere realizzata direttamente a carico del proponente in aggiunta agli oneri di urbanizzazione o eventualmente monetizzata secondo le tariffe in vigore relative alla compensazione ambientale.

Crr 18

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77, con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 450 mc. da allocare

all'interno del Foglio 52 mappali 106-408-413 dell'N.C.T. così come indicato all'interno delle tavole di piano.

1) Destinazioni d'uso previste e/o ammesse

U1 (Abitazioni);

U11 (Piccoli uffici e studi professionali);

U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);

U23 (Attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

n.i. .

Successivamente sugli edifici realizzati saranno possibili:

m.o. ;

m.s. ;

Ris.;

C. ;

D.r.s. ;

3) Parametri di intervento

S.t. = circa 1.125 mq

Densità territoriale = 0,4 mc/mq

Capacità edificatoria massima = 450 mc

Altezza massima prevista mt 8 con non più di 2 p.f.t.

Superficie coperta fondiaria massima 30%

4) Modalità di intervento consentite

Tutti gli interventi ammessi, ove non rientranti nell'attività edilizia libera, sono sottoposti a singolo titolo in attuazione diretta o tramite convenzionata attuati nel rispetto dei parametri sopra specificati.

La presentazione del singolo titolo in attuazione diretta sarà subordinata alla realizzazione del tratto fognario al servizio delle nuove unità abitative collegato funzionalmente con la rete comunale principale esistente.

Il singolo titolo in attuazione diretta sarà inoltre accompagnato da apposita relazione geologico tecnica finalizzata al superamento delle condizioni di dissesto derivanti dalla classe geomorfologica di appartenenza.

Prioritariamente alla presentazione del progetto sarà necessario definire le modalità di gestione delle terre eventualmente movimentate ai sensi del D.Lgs. 152/06 indicando se le stesse siano:

- recuperate in sito;
- gestite come rifiuto;
- gestite come terre e rocce da scavo – sottoprodotto

Nel caso di cessioni sarà necessaria, ai fini della stipula della convenzione, l'analisi dei valori di CSC le cui risultanze dovranno dimostrare la compatibilità con le specifiche destinazioni d'uso previste come indicato nella Tabella 1 - allegato 5 parte IV del D.Lgs. 152/06

Per quanto attiene l'utilizzo della superficie fondiaria valgono le prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme ed in particolare:

- parcheggi privati in superficie e/o in locali interrati/seminterrati nella misura minima pari al 40% della superficie lorda di solaio;
- spazi verdi preferibilmente in piena terra con piantamenti nella misura minima di mq 10,00 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di mt 5.

5) Sostenibilità paesaggistica ambientale

a) Interventi di mitigazione ambientale

Superficie permeabile minima 40% della S.t.

Le superfici a verde privato ai sensi dell'art. 20 dovranno essere allestite a prato con specie arboree ed arbustive di origine autoctona, privilegiando quelle caratterizzate da maggiore persistenza dell'apparato fogliare attraverso le seguenti modalità di impianto:

- indice di piantumazione arborea a medio-alto fusto minima pari ad 1-2 alberi ogni 100 mq e con funzione principale di schermatura visiva e filtro ambientale rispetto alle aree agricole circostanti;
- indice di piantumazione arbustiva minima pari a 1-2 cespugli/arbusti ogni 50 mq.

I parcheggi dovranno essere previsti alberati (1 albero/due-tre posti auto messo a dimora adiacente lo stallo) al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli (autobloccanti forati posati a secco su fondo in sabbia e ghiaia con riempimento di terreno vegetale o grigliati alveolari/prati armati).

Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 25 mq di superficie impermeabile fatte salve diverse risultanze concordate con il gestore della rete fognaria). Le acque raccolte verranno conferite prioritariamente verso corsi d'acqua superficiali o rilasciate gradualmente nel terreno.

La tipologia edilizia dovrà uniformarsi a quella ad essa limitrofa con particolare riferimento alla zona Cr22, ponendo attenzione alle scelte cromatiche e ai materiali impiegati, avendo cura che gli stessi si armonizzino nel contesto soprattutto tutelando la percezione verso gli ambiti agricoli a sud-ovest.

Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in classe energetica A o B.

b) Interventi di compensazione ambientale

Come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione. La compensazione sarà pari almeno alla somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi relativi al nuovo intervento edilizio. Saranno esclusi da tale conteggio le aree realizzate con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc...

Le aree di compensazione dovranno essere previste in piena terra sistemate a prato e piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone in modo da costituire una formazione boscata (sesto di tipo naturale, anche irregolare, con addensamenti e radure), ove possibile in continuità con elementi naturali già presenti (filari, siepi, alberi, rii, ecc...), attraverso la creazione o l'implementazione degli ecosistemi presenti, aumentando il valore ecologico dell'ambito.

Tali superfici, considerate aggiuntive rispetto agli standard di cui all'art. 9 delle NTA, possono essere individuate all'interno dell'ambito o in aree limitrofe o ancora previste su aree di proprietà comunale all'uopo individuate. La compensazione potrà essere realizzata direttamente a carico del proponente in aggiunta agli oneri di urbanizzazione o eventualmente monetizzata secondo le tariffe in vigore relative alla compensazione ambientale.

Crr 19

Area di completamento come definita all'articolo 13 punto f della l.r. 56/77, con volumetrie derivanti dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 1.320 mc. da allocare all'interno del Foglio 20 mappali 114 parte dell'N.C.T. così come indicato all'interno delle tavole di piano.

1) Destinazioni d'uso previste e/o ammesse

U1 (Abitazioni);

U11 (Piccoli uffici e studi professionali);

U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);

U23 (Attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

n.i. .

Successivamente sugli edifici realizzati saranno possibili:

m.o. ;

m.s. ;

Ris.;

C. ;

D.r.s. ;

3) Parametri di intervento

S.t. = circa 4.000 mq

Capacità edificatoria massima = 1.320 mc

Altezza massima prevista:

- per le unità a nord (fino al civico 4 di via Tamagnone) mt 8 con non più di 2 p.f.t.

- per le unità a sud (dal civico 4 all'angolo con strada Vallero) mt 4 con non più di 1 p.f.t.

Superficie coperta fondiaria massima 30%

4) Modalità di intervento consentite

Tutti gli interventi ammessi, ove non rientranti nell'attività edilizia libera, sono sottoposti a P.E.C. o tramite convenzionata attuati nel rispetto dei parametri sopra specificati.

Il P.E.C. o il singolo titolo in attuazione diretta dovrà contenere la cessione di un'area per servizi almeno pari a circa 700 mq da integrare funzionalmente con quella già presente a nord, comprensiva degli spazi per l'adeguamento della sede stradale ed il completamento del marciapiede lungo via Tamagnone.

Il singolo titolo in attuazione diretta sarà inoltre accompagnato da apposita relazione geologico tecnica finalizzata al superamento delle condizioni di dissesto derivanti dalla classe geomorfologica di appartenenza (IIa).

Prioritariamente alla presentazione del progetto sarà necessario definire le modalità di gestione delle terre eventualmente movimentate ai sensi del D.Lgs. 152/06 indicando se le stesse siano:

- recuperate in sito;
- gestite come rifiuto;
- gestite come terre e rocce da scavo – sottoprodotto

Nel caso di cessioni sarà necessaria, ai fini della stipula della convenzione, l'analisi dei valori di CSC le cui risultanze dovranno dimostrare la compatibilità con le specifiche destinazioni d'uso previste come indicato nella Tabella 1 - allegato 5 parte IV del D.Lgs. 152/06

Per quanto attiene l'utilizzo della superficie fondiaria valgono le prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme ed in particolare:

- parcheggi privati in superficie e/o in locali interrati/seminterrati nella misura minima pari al 40% della superficie lorda di solaio;
- spazi verdi preferibilmente in piena terra con piantamenti nella misura minima di mq 10,00 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di mt 5.

5) Sostenibilità paesaggistico ambientale

a) Interventi di mitigazione ambientale

Superficie permeabile minima 30% della S.t.

Le superfici a verde privato ai sensi dell'art. 20 dovranno essere allestite a prato con specie arboree ed arbustive di origine autoctona, privilegiando quelle caratterizzate da maggiore persistenza dell'apparato fogliare attraverso le seguenti modalità di impianto:

- indice di piantumazione arborea a medio-alto fusto minima pari ad 1-2 alberi ogni 100 mq e con funzione principale di schermatura visiva e filtro ambientale rispetto alle aree agricole circostanti;
- indice di piantumazione arbustiva minima pari a 1-2 cespugli/arbusti ogni 50 mq

I parcheggi pubblici dovranno essere previsti alberati (1 albero/due-tre posti auto messo a dimora adiacente lo stallo) al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta, evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli (autobloccanti forati posati a secco su fondo in sabbia e ghiaia con riempimento di terreno vegetale o grigliati alveolari/prati armati).

Gli eventuali dislivelli presenti tra i previsti parcheggi e le abitazioni dovranno essere risolti senza l'utilizzo di materiali impermeabili o incongrui con il contesto agricolo (ripe naturali inerbite e/o piantumate).

Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 25 mq di superficie impermeabile fatte salve diverse risultanze concordate con il gestore della rete fognaria). Le acque raccolte verranno conferite prioritariamente verso corsi d'acqua superficiali o rilasciate gradualmente nel terreno.

Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in classe energetica A o B..

b) Interventi di compensazione ambientale

Come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione. La compensazione sarà pari almeno alla somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi relativi al nuovo intervento edilizio. Saranno esclusi da tale conteggio le aree realizzate con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc...

Le aree di compensazione dovranno essere previste in piena terra sistemate a prato e piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone in modo da costituire una formazione boscata (sesto di tipo naturale, anche irregolare, con addensamenti e radure), ove possibile in continuità con elementi naturali già presenti (filari, siepi, alberi, rii, ecc...), attraverso la creazione o l'implementazione degli ecosistemi presenti, aumentando il valore ecologico dell'ambito.

Tali superfici, considerate aggiuntive rispetto agli standard di cui all'art. 9 delle NTA, possono essere individuate all'interno dell'ambito o in aree limitrofe o ancora previste su aree di proprietà comunale all'uopo individuate. La compensazione potrà essere realizzata direttamente a carico del proponente in aggiunta agli oneri di urbanizzazione o eventualmente monetizzata secondo le tariffe in vigore relative alla compensazione ambientale.

Crr 20

Fabbricato con allocazione dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 92 mc. da allocare all'interno del Foglio 22 mappali 65; 201 parte; 204 parte; 205 dell'N.C.T. così come indicato all'interno delle tavole di piano.

- 1) Destinazioni d'uso previste e/o ammesse
 - U1 (Abitazioni);
 - U11 (Piccoli uffici e studi professionali);
 - U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);
 - U23 (Attrezzature per il verde)

2) Interventi ammessi

n.i. .

Successivamente sugli edifici realizzati saranno possibili:

m.o. ;

m.s. ;

Ris.esclusivamente all'interno della sagoma degli edifici esistenti e/o previsti da attuarsi nel rispetto delle strutture e delle forme originarie, con eventuale sostituzione degli elementi strutturali interni ed esterni degradati;

C. ;

3) Parametri di intervento

Volume max. aggiuntivo rispetto alle strutture già presenti ed autorizzate = 92 mc

Altezza massima prevista mt 6 con non più di 1 p.f.t. ad eccezione dei fabbricati già esistenti.

4) Modalità di intervento consentite:

tutti gli interventi ammessi, ove non rientranti nell'attività edilizia libera, sono sottoposti a a singolo titolo in attuazione diretta attuati nel rispetto dei parametri sopra specificati.

Il a singolo titolo in attuazione diretta sarà inoltre accompagnato da apposita relazione geologico tecnica finalizzata al superamento delle condizioni di dissesto derivanti dalla classe geomorfologica di appartenenza.

Prioritariamente alla presentazione del progetto sarà necessario definire le modalità di gestione delle terre eventualmente movimentate ai sensi del D.Lgs. 152/06 indicando se le stesse siano:

- recuperate in sito;
- gestite come rifiuto;
- gestite come terre e rocce da scavo – sottoprodotto

Nel caso di cessioni sarà necessaria, ai fini della stipula della convenzione, l'analisi dei valori di CSC le cui risultanze dovranno dimostrare la compatibilità con le specifiche destinazioni d'uso previste come indicato nella Tabella 1 - allegato 5 parte IV del D.Lgs. 152/06

Per quanto attiene l'utilizzo della superficie fondiaria valgono le prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme ed in particolare:

- parcheggi privati in superficie e/o in locali interrati/seminterrati nella misura minima pari al 40% della superficie lorda di solaio;
- spazi verdi preferibilmente in piena terra con piantamenti nella misura minima di mq 10,00 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di mt 5.

All'interno dell'area è presente una torretta di avvistamento a pianta quadrata a due piani fuori terra il cui recupero ai fini abitativi dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche ancora eventualmente rinvenibili, valorizzando il suo rapporto con gli spazi pertinenziali da trattare prevalentemente a giardino in un progetto complessivo di valorizzazione ambientale.

Gli ampliamenti, funzionali al reperimento delle metrature indispensabili a garantire gli spazi minimi abitativi, dovranno presentare caratteristiche estetiche uniformi integrandosi in modo omogeneo (materiali, colori, ecc...) rispetto a quelle utilizzate per il recupero della torretta.

5) Sostenibilità paesaggistico ambientale

a) Interventi di mitigazione ambientale

Le superfici a verde privato ai sensi dell'art. 20 dovranno essere allestite a prato con specie arboree ed arbustive di origine autoctona, privilegiando quelle caratterizzate da maggiore persistenza dell'apparato fogliare attraverso le seguenti modalità di impianto:

- indice di piantumazione arborea a medio-alto fusto minima pari ad 1-2 alberi ogni 100 mq e con funzione principale di schermatura visiva e filtro ambientale rispetto alle aree agricole circostanti;
- indice di piantumazione arbustiva minima pari a 1-2 cespugli/arbusti ogni 50 mq.

I parcheggi si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli (autobloccanti forati posati a secco su fondo in sabbia e ghiaia con riempimento di terreno vegetale o grigliati alveolari/prati armati).

Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 25 mq di superficie impermeabile fatte salve diverse risultanze concordate con il gestore della rete fognaria). Le acque raccolte verranno conferite prioritariamente verso corsi d'acqua superficiali o rilasciate gradualmente nel terreno.

Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in classe energetica A o B.

Crr 21

Fabbricato con allocazione dalla capacità residenziale residua del PRGC vigente in capo all'Ente per complessivi 126 mc. da allocare all'interno del Foglio 32 mappali 566 dell'N.C.T. così come indicato all'interno delle tavole di piano.

- 1) Destinazioni d'uso previste e/o ammesse
 - U1 (Abitazioni);
 - U11 (Piccoli uffici e studi professionali);
 - U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato);
 - U23 (Attrezzature per il verde)
- 2) Interventi ammessi
 - n.i. .
 - Successivamente sugli edifici realizzati saranno possibili:
 - m.o. ;
 - m.s. ;
 - Ris. esclusivamente all'interno della sagoma degli edifici esistenti e/o previsti da attuarsi nel rispetto delle strutture e delle forme originarie, con eventuale sostituzione degli elementi strutturali interni ed esterni degradati
 - C. ;
- 3) Parametri di intervento
 - Volume max. aggiuntivo rispetto alle strutture già presenti ed autorizzate = 126 mc
 - Altezza massima prevista mt 6 con non più di 1 p.f.t. ad eccezione dei fabbricati già esistenti.
- 4) Modalità di intervento consentite
 - tutti gli interventi ammessi, ove non rientranti nell'attività edilizia libera, sono sottoposti a singolo titolo in attuazione diretta attuati nel rispetto dei parametri sopra specificati.

Il singolo titolo in attuazione diretta sarà inoltre accompagnato da apposita relazione geologico tecnica finalizzata al superamento delle condizioni di dissesto derivanti dalla classe geomorfologica di appartenenza.

Prioritariamente alla presentazione del progetto sarà necessario definire le modalità di gestione delle terre eventualmente movimentate ai sensi del D.Lgs. 152/06 indicando se le stesse siano:

- recuperate in sito;
- gestite come rifiuto;
- gestite come terre e rocce da scavo – sottoprodotto

Nel caso di cessioni sarà necessaria, ai fini della stipula della convenzione, l'analisi dei valori di CSC le cui risultanze dovranno dimostrare la compatibilità con le specifiche destinazioni d'uso previste come indicato nella Tabella 1 - allegato 5 parte IV del D.Lgs. 152/06

Per quanto attiene l'utilizzo della superficie fondiaria valgono le prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme ed in particolare:

- parcheggi privati in superficie e/o in locali interrati/seminterrati nella misura minima pari al 40% della superficie lorda di solaio;
- spazi verdi preferibilmente in piena terra con piantamenti nella misura minima di mq 10,00 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di mt 5.

5) Sostenibilità paesaggistico ambientale

a) Interventi di mitigazione ambientale

Le superfici a verde privato ai sensi dell'art. 20 dovranno essere allestite a prato con specie arboree ed arbustive di origine autoctona, privilegiando quelle caratterizzate da maggiore persistenza dell'apparato fogliare attraverso le seguenti modalità di impianto:

- indice di piantumazione arborea a medio-alto fusto minima pari ad 1-2 alberi ogni 100 mq e con funzione principale di schermatura visiva e filtro ambientale rispetto alle aree agricole circostanti;
- indice di piantumazione arbustiva minima pari a 1-2 cespugli/arbusti ogni 50 mq.

I parcheggi si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli (autobloccanti forati posati a secco su fondo in sabbia e ghiaia con riempimento di terreno vegetale o grigliati alveolari/prati armati).

Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura di 1 mc ogni 25 mq di superficie impermeabile fatte salve diverse risultanze concordate con il gestore della rete fognaria). Le acque raccolte verranno conferite prioritariamente verso corsi d'acqua superficiali o rilasciate gradualmente nel terreno.

Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in classe energetica A o B. .

31.6/1. Br* - Cr*

Aree edificate, o in corso di edificazione oggetto di PEEP già approvati e parte edilizia di tipo privato, così suddivise:

Br3*, Br6*, Br7*, Br8* (Br8* solo PEEP);

Cr1*, Cr3*, Cr6*, Cr8*, Cr10*, Cr11*, Cr13*, Cr19*

Per tali aree i parametri di intervento sono quelli definiti dai vari PEEP approvati per le parti di edilizia economica e popolare.

Inoltre per gli edifici esistenti, o in via di edificazione o già inseriti in precedenti P.P.A.:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione .
- 2) alcuni interventi privati inseriti nel 2 P.P.A. o sua integrazione e disciplinati con Piani Esecutivi estesi anche alle aree a PEEP non hanno esaurito in tali P.P.A. la loro capacità edificatoria. In tali casi detta

capacità edificatoria residua potrà essere realizzata, con opportune varianti di strumento esecutivo, nel rispetto degli indici e parametri delle zone di PRGC in cui ricadono.

31.6/2. Br* - Cr*

Aree di completamento e/o di espansione con previsione di aree in parte a PEEP e in parte a edilizia residenziale privata, così suddivise:

Ar1*, Br3*, Br5*, Cr2*, Cr3*, Cr7*, Cr8*, Cr12*, Cr14*, Cr15*, Cr28*, Cr29*, Cr30*.

Per tali aree l'edificazione potrà avvenire esclusivamente a mezzo di piani esecutivi, la parte di Edilizia Economica e Popolare è quella stabilita in percentuale nella tabella 1 di cui alla tav. C4 (Legenda e repertorio dei servizi).

Gli indici e i parametri di intervento sono quelli previsti nelle corrispondenti aree di PRGC senza l'asterisco.

Per le aree riservate all'edilizia privata gli usi saranno quelli delle stesse aree senza asterisco.

Gli interventi ammissibili in ambito Ar1 sono quelli espressamente previsti dalla tav. C5 di PRGC con la sigla EE, da realizzare mediante riuso degli edifici individuati e nel rispetto dei vincoli esistenti e tipi di intervento stabiliti dalla predetta tavola.

31.7. Bp

In tali sottocategorie omogenee d'uso di cui all'art. 30.2. delle presenti norme si distinguono:

Bp1

Ambito A

Aree a preminente destinazione produttiva esistenti che si confermano nella loro ubicazione (lettera c art. 26 l.r. 56/77) riconducibili a quanto definito ai punti d) ed f) art. 13 l.r. 56/77 .

- 2) Usi previsti:
 - U9 (commercio all'ingrosso),
 - U16 (artigianato di Servizio),
 - U17 (artigianato),
 - U19 (industria),
 - U14 (servizi per l'industria),
 - U15 (magazzini),
 - U21 (parcheggi),
 - U23 (verde attrezzato).

Per la zona "Bp1" sita in Via Aldo Moro, all'interno del F. 54 M. 1182 e 794, è ammesso l'uso U5 (attività commerciali complementari).

Tale utilizzo viene limitato ad una superficie commerciale complessiva (vendita+esposizione) pari a 250 mq esclusivamente per la vendita dei prodotti di propria produzione ed altri affini.

Per la zona "Bp1" sita in Via Eugenio Montale sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso esistenti e legittime alla data del 21/10/2021 (adozione Variante Parziale n. 35) solo a seguito del completamento del collegamento tra via E. Montale e strada del Ritano.

Si precisa che nella Ris. non sono ammessi ampliamenti, gli stessi anche se all'interno degli edifici (aumento delle superfici lorde sviluppata) sono ascrivibili agli interventi di tipo C.

- 2) Interventi ammessi:
 - m.o.

m.s.
Ris.
C
D.r.s..

3) Modalità di attuazione:

- a) gli interventi sono attuati con singolo singolo titolo in attuazione diretta ;
- b) per gli interventi di tipo C. (completamenti, ampliamenti o sopraelevazione) e D.r.s., l'indice fondiario di superficie coperta non potrà superare il 60%, l'indice fondiario di superficie non potrà superare l'1,0 mq/mq, l'altezza max non potrà superare i mt 12,00 per le parti ad uffici con non più di 3 piani fuori terra, l'altezza dei capannoni non potrà superare mt 10,00.

Inoltre la quota ad uffici non potrà superare il 20% della superficie sviluppabile.

La predetta altezza di mt. 12 per le parti ad ufficio dovrà essere limitata a mt. 10:

- qualora risulti in contrasto con le altezze massime ed il numero dei piani ammessi nelle contigue aree residenziali o terziarie;
- negli impianti isolati in ambito agricolo o periferici agli abitati che presentano altezze inferiori a quelle ammesse ovvero:
 - area Bp1 marginale all'area Cr18
 - area Bp1 posta in fregio alla ferrovia e prossima alla stazione ferroviaria di Pessione ;
 - aree situate tra la frazione Pessione ed il Rio Santena.
- c) magazzini e/o depositi (connessi alle attività ammesse) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati sottostanti ad edifici o strutture che sviluppano superficie coperta, purchè rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Tali spazi non saranno conteggiati nel volume solo se non emergeranno dal terreno sistemato per un'altezza max di mt 1,20 (all'estradosso del solaio di copertura).

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.
- d) le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonchè le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale, rampe, ecc.) e gli alloggi di cui al punto e) non saranno conteggiati nella superficie lorda di calpestio ai fini degli standards.
- e) per ogni area normativa sarà ammessa la realizzazione di un alloggio del custode per una superficie lorda complessiva non superiore al 3% di S.L.P. produttiva con un massimo di 90 mq.
- f) per gli interventi di cui al punto 3) Ris., C, D.r.s., dovranno essere ritrovati all'interno dell'area fondiaria superfici da destinare a parcheggi e verde di tipo privato nelle percentuali previste all'art. 20 delle presenti NTA.
- g) la sistemazione delle aree esterne comprensive degli standards di cui al punto f) dovranno sempre essere previste nella fase di presentazione delle richieste di intervento, con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, i tipi e le altezze delle essenze previste, l'illuminazione e ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la qualificazione o riqualificazione dell'area.
- h) negli interventi di cui al punto 3) Ris., C, D.r.s., dovranno essere riservate aree per parcheggi pubblici o riservati all'uso pubblico pari al 10% della superficie fondiaria. Tali aree dovranno

essere ricavate all'esterno delle recinzioni o comunque esserne garantita l'accessibilità al pubblico.

Ove non sia possibile ricavare tali superfici nell'area fondiaria di pertinenza degli edifici, le stesse potranno essere ricavate in ambiti circostanti, anche realizzate in sottosuolo.

- i) le variazioni di destinazione d'uso potranno essere ammesse tra le categorie indicate al punto 1, purché le nuove attività siano compatibili con l'ambiente circostante, non nocive o inquinanti sia per quanto riguarda il sottosuolo che fumi o gas inquinanti.
- l) Nel caso di attività miste (produttive e di vendita dei beni di propria produzione) e quando l'attività di produzione sia almeno pari al 60% della superficie lorda di calpestio, sarà ammessa attività di commercio al minuto (per le tabelle non contingentabili di cui alla Legge 426/71) entro un massimo del 5% della superficie lorda sviluppabile e sino ad un massimo di 200 mq di superficie lorda sviluppabile (per la parte a commerciale dovranno essere dismesse aree per verde e parcheggi pari all'80% della superficie sviluppata e un supero rispetto al 10% di servizi di cui al punto h)

Per le attività afferenti l'uso U16 di servizio alle imprese, le superfici ai fini del calcolo degli oneri e degli standard urbanistici vengono quantificate secondo la seguente casistica:

- superficie < di 150 mq l'uso viene assimilato interamente alla destinazione commerciale qualora ammessa.
- superficie \geq a 150 mq l'uso viene assimilato alla destinazione commerciale qualora ammessa solo per l'effettiva superficie dedicata a tale scopo.

Gli spazi ad uso ufficio dell'azienda vengono assimilati alla destinazione produttiva.

- m) per superficie fondiaria si intende quella in proprietà al momento dell'adozione del Progetto Definitivo di PRGC (20/03/90) e individuata nelle planimetrie di PRGC.
- n) esclusivamente nel caso di comprovati interventi finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari ed alle normative sulla sicurezza antincendio, laddove le superfici per standard non siano reperibili all'interno delle pertinenze o in aree limitrofe, si potrà prevedere la non applicazione dell'art. 9 delle presenti NTA

In presenza, all'interno delle cartografie di PRGC, della dicitura "A" valgono le sopra citate norme generali relative alle zone Bp1.

Nel caso di **Bp1 – ambito B** valgono le norme seguenti:

Insedimento di tipo produttivo-artigianale compatibile con l'ambiente urbano afferente il settore agro-alimentare specializzato nel confezionamento e nella lavorazione di prodotti ortofrutticoli.

- 1) Usi previsti
 - U17 (artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano)
 - U19 (industria compatibile con l'ambiente urbano)
 - U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
 - U23 (attrezzature per il verde)
- 2) Interventi ammessi

m.o

m.s.

Ris.

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

C

D.r.s.

3) Parametri di intervento

Superficie territoriale 19.312 mq

Superficie coperta max 6.000 mq

Superficie Utile Lorda (S.U.L.) max 5.700 mq

Indice Territoriale 0,3 mq/mq

Superficie copribile max. 31%

H. max. ml. 8

Per interventi di completamento e/o ampliamento l'altezza max. non potrà superare ml. 7

La quota ad uffici e locali per il personale non potrà superare il 20% della S.U.L.

4) Modalità di attuazione

Gli interventi di ristrutturazione, completamento e ampliamenti e/o sopraelevazioni e demolizioni, ricostruzioni, sostituzioni, sono attuati tramite titolo abilitativo con convenzione.

Si precisa che nella Ris. non sono ammessi ampliamenti, gli stessi anche se all'interno degli edifici (aumento delle superfici lorde sviluppata) sono ascrivibili agli interventi di tipo C.

Le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale, rampe, ecc.) e gli alloggi di cui al paragrafo successivo non saranno conteggiati nella superficie lorda di calpestio ai fini degli standard.

Sono ammessi alloggi per custodi solo se pertinenti all'attività produttiva per una superficie lorda complessiva non superiore al 3% di S.L.P. produttiva con un massimo di 90 mq.

Per gli interventi di Ris., C, D.r.s., dovranno essere ritrovati all'interno dell'area fondiaria superfici da destinare a parcheggi e verde di tipo privato nelle percentuali previste all'art. 20 delle presenti NTA.

Negli interventi Ris., C, D.r.s., dovranno essere riservate aree per parcheggi pubblici o riservati all'uso pubblico pari al 10% della superficie fondiaria. Tali aree, reperibili anche all'interno della zona Bp1 - ambito A, dovranno essere facilmente accessibili al pubblico e pertanto poste in prossimità all'area di ingresso.

La sistemazione delle aree esterne comprensive degli standard dovranno sempre essere previste nella fase di presentazione delle richieste di intervento, con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, i tipi e le altezze delle essenze previste, l'illuminazione e ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la qualificazione o riqualificazione dell'area.

E' ammessa esclusivamente la vendita delle sole merci di propria produzione se effettuata all'interno dei locali di produzione dei beni stessi o in locali ad essi contigui.

Gli interventi di riassetto finalizzati all'eliminazione e/o alla minimizzazione del rischio idrogeologico della classe IIIb per l'area, dovranno essere approvati e realizzati in via prioritaria rispetto agli interventi edilizi. L'amministrazione verifica che gli stessi abbiano raggiunto l'obiettivo di messa in sicurezza dell'ambito ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. Non saranno comunque ammessi locali interrati.

Il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta sarà subordinato alla presentazione del progetto di immissione lungo la strada provinciale S.P. 10 condiviso con il Servizio Esercizio Viabilità Ufficio Concessioni della Provincia di Torino. L'ingresso e l'uscita dei veicoli dovrà avvenire esclusivamente attraverso tale accesso.

5) Sostenibilità paesaggistico - ambientale:

Il progetto dovrà essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04

L'efficacia dell'agibilità sarà subordinata all'aggiornamento dell'autorizzazione provinciale relativa agli scarichi presenti nell'area, comprensiva delle eventuali nuove emissioni derivanti dai cicli produttivi connessi all'ampliamento dell'attività.

Superficie permeabile minima 30% della St.

I parcheggi dovranno essere previsti alberati al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta ed evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli. Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde previste e comunque nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde e sulla superficie coperta del fabbricato.

Inoltre, al fine di garantire l'invarianza idraulica all'interno dell'ambito, dovranno essere previste vasche di accumulo dimensionate secondo il parametro di 1mc per ogni 50 mq di superficie non permeabile.

L'attività, anche attraverso l'impiego dei quaderni regionali per la qualità architettonica, dovrà integrarsi al meglio con il contesto agricolo circostante attraverso interventi di mitigazione degli impatti visivi, luminosi ed acustici eventualmente causati dai manufatti, dagli impianti funzionali all'attività, da insegne e dalla movimentazione di autoveicoli.

Tali interventi prevedranno adeguate cortine alberate lungo l'intero perimetro dell'ambito, le quali, in prossimità di aiuole e degli spazi di risulta, dovranno aumentare la propria densità di piantumazione con utilizzo di vegetazione ad alto fusto. In particolare dovranno evitarsi ogni forma di interferenza percettiva con le abitazioni rurali, la strada padana inferiore e la limitrofa viabilità interpoderales.

In presenza di depuratori, isole ecologiche, cabine ed altri manufatti o impianti funzionali all'attività posti all'esterno degli edifici, gli stessi dovranno essere protetti da fasce verdi arborate.

Gli interventi dovranno adeguarsi ai parametri acustici in vigore al momento del rilascio del singolo titolo in attuazione diretta e saranno corredati da verifiche previsionali di impatto acustico.

Bp2 (Stabilimento Martini e Rossi)

Area a preminente destinazione produttiva esistente che si conferma nella sua ubicazione (art. 26 - lettera c - l.r. 56/77 , riconducibile all'intervento di cui al punto f) art. 13 l.r. 56/77).

- 1) Usi previsti e/o ammessi:
- U2 (Attività ricettive)
 - U10 (Centri congressuali)
 - U14 (Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato)
 - U13 (Uffici collegati all'industria)
 - U1 (Abitazioni)
 - U15 (Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merci e funzioni doganali)
 - U19 (Industrie compatibili con l'ambiente urbano)
 - U21(Parcheggi attrezzati di uso pubblico e/o privati)
 - U28 (Attrezzature culturali in particolare mostre, esposizioni, centri culturali, musei, sale per incontri e dibattiti).
- Le destinazioni non strettamente produttive (U2 - U10 - U28) dovranno risultare connesse alle esigenze di promozione dei prodotti aziendali.

U4 (Attività commerciali al dettaglio) e U7 (Somministrazione di alimenti e bevande) solo se connessi ad attività/eventi interni alla ditta per la vendita/promozione di prodotti di propria produzione e di gadgets/merchandising aziendale.

Inoltre le destinazioni residenziali ammesse (U1) sono da intendersi limitate ai soli edifici di cui al punto 3) lettera e).

Non sarà consentito l'insediamento di nuove aziende nell'area Bp2.

2) Interventi ammessi:

m.o.,
m.s.,
Ris.,
Rc,
C,
D.r.s..

3) Modalità di attuazione:

a) Gli interventi destinati all'insediamento di attività non strettamente produttive (U2-U10-U14-U28) saranno subordinati a titolo abilitativo con convenzione di cui al 5 comma art. 49 l.r. 56/77 .

b) Per gli interventi previsti varranno i seguenti parametri:

- Superficie fondiaria: mq 168.582
- Aree a servizi così disaggregati:
 - mq 8.300 in Pessione fuori area Bp2 per parcheggi e servizi per il tempo libero privati di uso pubblico;
 - mq 9500 parcheggi e verde pubblico (di cui 7.700 già cedute con Rogito Notaio Motta il 23 luglio 1992 Rep. 45740, registrato a Torino il 4 agosto 1992 n 28747). La viabilità prevista a Nord dell'area dovrà essere interamente eseguita dalla Martini e Rossi (e cioè realizzata, dismettendo i sedimi per la parte in proprietà).
 - Indice di copertura fondiario 60%
 - Indice fondiario di superficie = 1
 - H max per contenitori speciali (celle frigorifere, vasi vinai) = mt 10,50 fatte salve maggiori altezze dovute a documentate esigenze tecniche e comunque nel rispetto di un limite assoluto di mt. 18,00.
 - H max per eventuali torri d'acqua, silos e magazzini automatizzati = mt. 25,00.
 - H max per sale congressi, ricettivo, produttivo = mt 10,50 (fatte salve eventuali sovrastrutture tecniche), per gli uffici h max mt 16,00 con non più di 4 piani fuori terra.
- Volume ammesso per l'uso U2 (attività ricettiva) mc. 4.500
- Volume ammesso per l'uso U28 (att. culturali) mc. 34.300

c) Servizi privati, dovranno essere ritrovati all'interno dell'area fondiaria e da destinare a parcheggi e verde nelle percentuali previste all'art. 20 delle presenti NTA.

I parcheggi potranno essere sviluppati sia in soprassuolo che sottosuolo.

- d) Magazzini e/o depositi potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati sottostanti ad edifici e strutture che sviluppano superficie coperta purchè rispondano alle norme di sicurezza e antincendio.
Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.
Tali spazi (in interrato o seminterrato) destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento diretto per usi terziari o produttivi.
- e) Saranno ammessi alloggi per titolari, dirigenti, direttori e custodi per un volume massimo mc 3.800.
- f) La palazzina, individuata con asterisco nelle planimetrie di PRGC, che ospita il Museo, sale congressi, ecc., non potrà essere demolita, gli interventi saranno del tipo Ris., con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche esterne.
- g) Le aree a parcheggio, verde, attrezzature per il tempo libero (Sp1, Sp2) dovranno essere gravate di servitù di uso pubblico (e per le parti non ancora vincolate) in modo proporzionale alla costruibilità effettivamente raggiunta (secondo quanto stipulato con Rogito Notaio Motta il 23 luglio 1992 rep. 45740, registrato a Torino il 4 agosto 1992 n. 28747).
L'area Sp1 (dopolavoro), gravata di servitù di uso pubblico potrà essere destinata previa convenzione, alle attività complementari ai servizi pubblici esistenti con le seguenti modalità:
- Usi ammessi: U4, U7, U28;
 - Parametri di intervento:
 - o consistenza massima di superficie lorda di calpestio mq.1.500;
 - o superficie coperta massima 35%;
 - o altezza massima m.11 con non più di 3 p.f.t.”
- L'intervento dovrà garantire la localizzazione almeno di un esercizio commerciale di beni di consumo di prima necessità , dell'ufficio postale e della farmacia.
- In sede di attuazione del nuovo accesso all'area da Via Castelguelfo potrà essere prevista la rilocalizzazione del Servizio Sp3.
- h) Le recinzioni potranno essere di tipo cieco di tipologia e materiali come le originali recinzioni. Inoltre le recinzioni intorno allo Stabilimento potranno essere spostate o ampliate conservando le stesse caratteristiche di quelle originali.

Bp3

Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, già classificate Ep2, riconducibili a quanto definito ai punti d) ed f) art. 13 l.r. 56/77 modificata.

- 1) Usi previsti:
- U9 (commercio all'ingrosso)
 - U16 (artigianato di Servizio)
 - U17 (artigianato), U19 (industria)
 - U14 (servizi per l'industria)
 - U15 (magazzini)
 - U21 (parcheggi)
 - U23 (verde attrezzato).

Si precisa che nella Ris. non sono ammessi ampliamenti, gli stessi anche se all'interno degli edifici (aumento delle superfici lorde sviluppata) sono ascrivibili agli interventi di tipo C.

- 2) Interventi ammessi:
- m.o.,
 - m.s.,

Ris.,
C,
D.r.s..

3) Modalità di attuazione:

- a) gli interventi sono attuati con singolo titolo in attuazione diretta ;
- b) per gli interventi di tipo C (completamenti, ampliamenti o sopraelevazione) e D.r.s., l'indice fondiario di superficie coperta non potrà superare il 40%, l'indice fondiario di superficie non potrà superare 0,6 mq/mq, l'altezza max non potrà superare i mt 12,00 per le parti ad uffici con non più di 3 piani fuori terra, l'altezza dei capannoni non potrà superare mt 10,00.
Inoltre la quota ad uffici non potrà superare il 20% della superficie sviluppabile.
La predetta altezza di mt. 12 per le parti ad ufficio dovrà essere limitata a mt. 10.

- c) magazzini e/o depositi (connessi alle attività ammesse) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati sottostanti ad edifici o strutture che sviluppano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Tali spazi non saranno conteggiati nel volume solo se non emergeranno dal terreno sistemato per un'altezza max di mt 1,20 (all'estradosso del solaio di copertura).

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

- d) le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale, rampe, ecc.) e gli alloggi di cui al punto e) non saranno conteggiati nella superficie lorda di calpestio ai fini degli standards.
- e) per ogni area normativa sarà ammessa la realizzazione di un alloggio del custode per una superficie lorda complessiva non superiore al 3% di S.L.P. produttiva con un massimo di 90 mq.
- f) per gli interventi di cui al punto 3) Ris. C, D.r.s., dovranno essere ritrovati all'interno dell'area fondiaria superfici da destinare a parcheggi e verde di tipo privato nelle percentuali previste all'art. 20 delle presenti NTA.
- g) la sistemazione delle aree esterne comprensive degli standard di cui al punto f) dovranno sempre essere previste nella fase di presentazione delle richieste di intervento, con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, i tipi e le altezze delle essenze previste, l'illuminazione e ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la qualificazione o riqualificazione dell'area.
- h) negli interventi di cui al punto 3) Ris., C, D.r.s., dovranno essere riservate aree per parcheggi pubblici o riservati all'uso pubblico pari al 10% della superficie fondiaria. Tali aree dovranno essere ricavate all'esterno delle recinzioni o comunque esserne garantita l'accessibilità al pubblico.
- Ove non sia possibile ricavare tali superfici nell'area fondiaria di pertinenza degli edifici, le stesse potranno essere ricavate in ambiti circostanti, anche realizzate in sottosuolo.
- i) le variazioni di destinazione d'uso potranno essere ammesse tra le categorie indicate al punto 1, purché le nuove attività siano compatibili con l'ambiente circostante, non nocive o inquinanti sia per quanto riguarda il sottosuolo che fumi o gas inquinanti.
- l) nel caso di attività miste (produttive e di vendita dei beni di propria produzione) e quando l'attività di produzione sia almeno pari al 60% della superficie lorda di calpestio, sarà ammessa attività di commercio al minuto (per le tabelle non contingentabili di cui alla Legge 426/71) entro un massimo

del 5% della superficie lorda sviluppabile e sino ad un massimo di 200 mq di superficie lorda sviluppabile (per la parte a commerciale dovranno essere dismesse aree per verde e parcheggi pari all'80% della superficie sviluppata e un supero rispetto al 10% di servizi di cui al punto h).

Per le attività afferenti l'uso U16 di servizio alle imprese, le superfici ai fini del calcolo degli oneri e degli standard urbanistici vengono quantificate secondo la seguente casistica:

- superficie < di 150 mq l'uso viene assimilato interamente alla destinazione commerciale qualora ammessa.
- superficie \geq a 150 mq l'uso viene assimilato alla destinazione commerciale qualora ammessa solo per l'effettiva superficie dedicata a tale scopo.

Gli spazi ad uso ufficio dell'azienda vengono assimilati alla destinazione produttiva.

- m) per superficie fondiaria si intende quella in proprietà al momento dell'adozione del Progetto definitivo di PRGC (20/03/90) e individuata nelle planimetrie di PRGC.

31.7 bis. Bpr

Aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti di carattere industriale, artigianale di cui all'art. 30.2 delle presenti norme, aventi carattere di episodicità e collocate all'interno ed ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale, trasformabili in destinazione prevalentemente residenziale, definibili come aree di completamento (art. 13 punto f l.r. 56/77).

Tali aree sono individuate e normate nelle schede allegate alle presenti norme.

1) Usi previsti:

1.1 prevalenti : U1 (abitazioni);

1.2 secondari:

- U4 punto a) (commercio al dettaglio, esercizi di vicinato),
- U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
- U11 (piccoli uffici e studi professionali),
- U16 (artigianato di servizio)

1.3 altri usi ammessi:

- U21 (Parcheggi attrezzati)
- U22 (Servizi sociali di quartiere)
- U28 (Attrezzature culturali).

1.4 per gli edifici produttivi esistenti inutilizzati e legittimi alla data del 21/10/2021 (adozione della Variante Parziale n. 35), è ammesso il seguente uso:

- U23 (Attrezzature per il verde: gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport);

All'interno del suddetto uso sono incluse le destinazioni accessorie e funzionalmente connesse con la destinazione principale, quali, ad esempio, ristoro, piccola somministrazione, ecc...

Gli usi secondari sono ammessi nei limiti massimi della cubatura prevista dalla scheda.

Sono ammessi scostamenti dalla quota competente proporzionalmente alle singola proprietà purchè il limite massimo sia rispettato per l'intera area.

- 2) Usi ammessi: sono ammessi gli usi esistenti U17 (Artigianato produttivo compatibile) e U19 (Industria compatibile)

- 3) Interventi ammessi

- a) Per gli edifici esistenti e trasformabili con destinazioni di cui al punto 1) Rc, Ri.c., Ris., C D.r.s..
- b) Per gli edifici esistenti con destinazioni di cui al punto 2): m.o., m.s., Ris., C .
- c) Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, per le sole attività esistenti, sono ammissibili fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente, indice fondiario di superficie max 1.00, con un limite massimo sviluppabile di 500 mq per una superficie coperta massima complessiva pari al 60% della superficie fondiaria, attuabili con licenza singola e solo per proseguimento dell'attività in atto senza cambio di proprietà.
Sono altresì ammesse demolizioni e ricostruzioni di parti accessorie degli edifici principali per un miglior utilizzo degli impianti esistenti.
I restanti parametri edilizi e standards per gli ampliamenti sono quelli previsti per le aree Bp1 punto 3b, 3e, 3f, 3g, 3h, 3m.
- d) per quanto riguarda le altezze massime conseguibili si precisa che :
- le sopraelevazioni connesse agli usi ammessi e previsti saranno consentite solo per quanto compatibili con le altezze indicate nelle allegate schede;

4) Modalità di attuazione

- a) Per gli usi esistenti con continuità delle attività in atto gli interventi possono essere attuati con singoli titoli in attuazione diretta
- b) Le variazioni di destinazione d'uso coerenti con gli usi previsti saranno ammesse con P.E.C. esteso almeno all'intera area in proprietà (al 20/03/90) che preveda la variazione di destinazione d'uso estesa a tutti gli edifici esistenti e nel rispetto degli standards di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Le variazioni di destinazioni d'uso coerenti con gli usi previsti potranno avvenire con il mantenimento del volume preesistente (anche se lo stesso eccede quello previsto al punto c) e senza aumento delle superfici sviluppate esistenti (in presenza di Rc. Ri.c. Ris. .)

I cambi di destinazione d'uso a favore dell'uso U23, per gli edifici produttivi esistenti inutilizzati e legittimi alla data del 21/10/2021, avverranno tramite attuazione diretta convenzionata e saranno subordinati all'obbligo di:

- valutazione previsionale di impatto acustico di cui alla L. n. 447/1995 e alla l.r. n. 52/2000;
- accertamento dell'insussistenza di rischi o fattori di nocività oppure di contaminazioni, anche tramite presentazione ed esecuzione di piano di bonifica ove necessario;
- verifica di adeguata dotazione di parcheggi privati;
- rispetto dell'indice di permeabilità minimo del 40% per le eventuali opere complementari in progetto, quali: parcheggi, accessi, camminamenti, ecc...

- c) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione (D.r.s.) nelle aree Bpr valgono i limiti indicati nelle allegate schede; tali interventi sono ammessi con titolo con convenzione nel caso che ci si conformi alle indicazioni planovolumetriche contenute nelle schede allegate.

Nel caso invece che si intendano proporre soluzioni planovolumetriche diverse dette variazioni saranno consentite con P.E.C. esteso alle stesse aree di cui sopra. La conformità deve riguardare i dati quantitativi e quelli relativi alla localizzazione ed articolazione delle aree a strade ed a servizi pubblici; per quel che riguarda l'articolazione planovolumetrica la conformità riguarda il rispetto dell'ingombro complessivo determinato dagli allineamenti degli edifici verso gli spazi pubblici esistenti e previsti.

Il parametro relativo alla superficie delle aree a verde privato è fissato nel 25% della superficie fondiaria.

La quantità di aree a servizio indicate nelle schede allegate alle presenti norme sono quantità minime integrabili in relazione a particolari esigenze di carenza di servizi emergenti in sede di verifica della compatibilità del carico insediativo aggiuntivo con la struttura dei servizi esistenti. In tali casi l'Amministrazione comunale potrà motivatamente imporre la redazione di P.E.C., con incremento della dotazione di servizi.

Le monetizzazioni indicate possono quindi, in casi documentati di carenze, essere sostituite da effettive cessioni.

La valutazione forfettaria degli oneri costituisce quindi un minimo da integrare con la valutazione analitica delle opere effettivamente necessarie.

Questi interventi sono fattibili se si verifica una delle seguenti condizioni:

- i) ogni attività lavorativa delle aziende industriali o artigianali insediate risulta definitivamente cessata alla data di approvazione della variante parziale n.5 del PRGC (28 settembre 2000);
- ii) le aziende industriali o artigianali insediate attive alla stessa data rilocalizzano l'attività produttiva in ambiti adeguati all'interno del territorio comunale di Chieri.

La realizzazione dell'intervento sostitutivo è condizionata alla dimostrazione dell'avvenuto effettivo trasferimento dell'attività produttiva.

Se non si verificano le condizioni previste nel caso a) oppure nel caso b), ogni intervento di trasformazione dovrà rispettare i parametri della zona in cui è situata l'area Bpr.

Nei casi di cambio di destinazione d'uso all'interno di zone Bpr attuate nella loro interezza che richiedono ulteriori standard per servizi, ai fini del calcolo della loro eventuale monetizzazione, verrà utilizzato il coefficiente 1,6.

- d) Il Piano Particolareggiato PPE1, evidenziato nella cartografia di Piano Regolatore ed interessante l'area Bpr 8, alcuni edifici ricompresi nella zona di Centro Storico Ar1 e parte del sedime stradale in Cr9, coincidente con l'area dell'ex Cotonificio Tabasso, attualmente di proprietà del Comune di Chieri, verrà realizzato mediante procedura pubblica di cui agli artt. 153 e seguenti del D.lvo 163/06. L'intervento sarà attuato secondo le prescrizioni previste dallo strumento attuativo PPE1 approvato con riferimento alle specifiche norme di attuazione, nel rispetto degli usi, dei tipi di intervento, dei parametri edilizi definiti, realizzando tutti i servizi pubblici. Dovranno essere garantiti gli standards a parcheggio privato nella misura di cui all'art. 20 delle NTA e a verde nella misura del 10% della SLP.

31.7 ter BpTr*

Area di trasformazione da prevalentemente produttiva e parte residenziale a terziario pubblico, terziario privato e residenza privata (riconducibile ad area di tipo f come definito dall'art.13 l.r.56/77).

- 1) Usi previsti:
 - U1 (abitazioni),
 - U2 (attività ricettive),
 - U3 (abitazioni collettive),
 - U4 (attività commerciali al dettaglio),
 - U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
 - U11 (piccoli uffici e studi professionali),
 - U13 (grandi uffici e direzionalità a basso concorso pubblico),
 - U16 (artigianato di servizio),
 - U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato),
 - U22 (servizi sociali di quartiere),
 - U23 (attrezzature per il verde),
 - U24 (attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali),

U28 (attrezzature culturali).

- 2) Usi ammessi: U19 esistente (industria compatibile)
- 3)
 - a) Interventi ammessi per gli usi previsti: Ris.
 - b) Interventi ammessi per gli usi ammessi: M.o., M.s., Ris.. ed interventi necessari per la sicurezza degli edifici ed impianti
- 4) Modalità di attuazione:
 - a) gli interventi per gli usi ammessi e previsti avverranno in presenza di singolo titolo in attuazione diretta.
 - b) La destinazione a residenza sarà ammessa nei limiti attuali (10% della superficie lorda esistente).
Superficie coperta fondiaria max 80%.
 - b1) Gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art.20 delle presenti norme.
Si precisa che i parcheggi privati per la parte a terziario dovranno essere riservati ai dipendenti.
 - b2) Dovranno essere riservate aree per servizi nella misura di 25 mq./ab. per la parte residenziale e riservate aree pubbliche o di uso pubblico a verde e parcheggi nella misura di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per le parti realizzate a terziario (parcheggi nella misura minima del 50%).
I parcheggi privati e privati assoggettati all'uso pubblico potranno essere realizzati anche nel sottosuolo in strutture multipiano purché ne sia garantita la massima accessibilità e fruibilità pubblica.

I servizi per la residenza potranno essere dismessi anche al di fuori dell'area purché in aree previste a servizi. Un minimo di 10 mq./ab. dovrà essere dimesso e ricavato in sito per verde e parcheggi.

Potranno essere realizzati nei piani interrati o seminterrati oltre ai garages anche magazzini o depositi, i quali non concorreranno al computo della superficie di calpestio, ma concorreranno per il computo degli oneri di urbanizzazione.

I predetti magazzini o depositi dovranno avere dimensionamento compatibile con quello delle attività previste in superficie ed essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e di sfruttamento diretto per usi terziari o produttivi o per destinazioni che possano risultare pericolose, nocive o moleste.

31.8. BpT

Aree di cui alla sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.2 delle presenti norme, a preminente destinazione produttiva esistente con presenza di terziario e parti limitate commerciali che si confermano nella loro ubicazione, classificabili come aree di tipo f) di cui all'art. 13 l.r. 56/77.

1) Usi previsti:

destinazioni prevalenti: U2 (attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero);
U9 (commercio all'ingrosso)
U11 (piccoli uffici e studi professionali);
U13 (grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico);
U14 (servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato);
U17 (artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano);
U19 (industria compatibile con l'ambiente urbano),

destinazioni secondarie: U4 (attività commerciali al dettaglio - limitatamente all'esistente o collegata all'uso U7 - attività di somministrazione di alimenti e bevande con possibilità di ampliamento per un massimo del 50% dell'esistente o per

quanto connesso alla commercializzazione dei prodotti delle aziende insediate),
U5 (attività commerciali complementari),
U28 (attrezzature culturali), ,
U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
U16 (artigianato di servizio) esistenti o ammesse con un massimo del 40% delle superfici sviluppabili in coerenza con la vigente disciplina per il commercio.

altre destinazioni: U21 (parcheggi e verde), U23 (attrezzature per il verde). .

destinazioni complementari: U1 (abitazioni) solo se esistenti o ad esclusivo uso delle destinazioni U17 (artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano) e U19 (industria compatibile con l'ambiente urbano) di alloggi di cui al punto 3 e.

- 2) Interventi ammessi:
per i vari tipi di destinazione: m.o., m.s., Ris., C, D.r.s..

Si precisa che nella ristrutturazione non sono ammessi ampliamenti, anche se all'interno degli edifici (aumento di superfici lorde sviluppate) in quanto sono ascrivibili agli interventi di tipo C.

- 3) Modalità di attuazione:

- a) Per le destinazioni prevalenti U9, U17 e U19, è ammesso tramite titolo abilitativo con convenzione .

.
Per le destinazioni U2, U11, U13, U14, secondarie, complementari e altre destinazioni in caso di interventi di Ris., C o D.r.s. ed ampliamenti non superiori a 500 mq. di S.L.P., ricorso tramite titolo abilitativo con convenzione. Per gli interventi di tipo C e D.r.s. con ampliamenti superiori a 500 mq. di S.L.P ricorso a Piano Esecutivo Convenzionato.

- b) per gli interventi di tipo C e D.r.s.:

- la superficie coperta fondiaria non potrà superare il 40%
- l'indice fondiario di superficie non potrà superare 1 mq/mq
- l'altezza max non potrà superare i 10 mt per le parti ad uffici con non più di 3 p.f.t., l'altezza dei capannoni non potrà superare mt 10,00
- la quota ad uffici collegata alle destinazioni U9, U17, U19, non potrà superare il 20% delle superfici relative - le superfici sviluppate relative alle destinazioni secondarie non potranno superare il 30% delle superfici sviluppabili e con un massimo comunque di 2.000 mq.

- c) Esclusivamente per gli usi produttivi U17 e U19, i magazzini e/o depositi potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati sottostanti ad edifici o strutture che sviluppino superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Tali spazi non saranno conteggiati nel volume solo se non emergeranno dal terreno sistemato per un'altezza max di mt 1,20 (all'estradosso del solaio di copertura).

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

- d) Esclusivamente per gli usi produttivi U17 e U19, le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale, rampe, ecc.) non saranno conteggiati nella superficie lorda di calpestio ai fini degli standards.
- e) Per ogni area normativa sarà ammessa la realizzazione di un alloggio del custode per una superficie lorda complessiva non superiore al 3% di S.L.P. con un massimo di 90 mq.
- f) Per le destinazioni U14, U17 e U19 e per interventi di Ris., C, D.r.s., dovranno essere riservate aree per parcheggi pubblici o riservati all'uso pubblico pari al 10% della superficie fondiaria. Tali aree dovranno essere ricavate all'esterno delle recinzioni o comunque esserne garantita l'accessibilità al pubblico.

Ove non sia possibile ricavare tali superfici nell'area fondiaria di pertinenza degli edifici, le stesse potranno essere ricavate in ambiti contigui ed in posizione funzionale all'attività insediata anche realizzate in sottosuolo.

Per le destinazioni U2, U4, U5, U7, U9, U11, U13, U23 e U28 nel caso di interventi di Ris., C, D.r.s., dovranno essere riservate aree, all'interno di quelle in proprietà al momento dell'adozione del PRGC preliminare ed identificate nelle planimetrie di PRGC, per verde e parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, nella misura del 100% della superficie lorda di calpestio destinata alle attività terziarie e commerciali ammesse.

Almeno il 50% di tali aree dovranno essere riservate a parcheggi che potranno essere realizzati sia in soprasuolo che interrati, opportunamente attrezzati.

Se tali aree saranno private di uso pubblico, esse dovranno essere assoggettate all'uso pubblico mediante convenzione.

Per gli standard aggiuntivi relativi all'uso U7 si rimanda all'art. 9 delle presenti norme.

Inoltre dovranno essere rispettati i parametri relativi all'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'articolo 20 delle presenti norme.

- g) Per quanto concerne le norme commerciali si rimanda alle prescrizioni contenute nell'allegato "G" delle presenti norme.
Gli interventi dovranno adeguarsi ai parametri acustici in vigore al momento del rilascio del singolo titolo in attuazione diretta.

31.9. Cc e CcT

In tale sottocategoria omogenea d'uso si distinguono:

Cc1 Area edificata destinata a centro commerciale integrato classificabile come intervento di cui al punto f) art. 13 l.r. 56/77 .

1a) Usi previsti:

U4 (attività commerciali al dettaglio),

U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato),

U30 (distributori),

U11 (piccoli uffici e studi professionali) in unità immobiliari non superiori a 200 mq.,

U23 (Attrezzature per il verde, gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport). Tale uso si intende accessorio al centro commerciale ed è condizionato all'individuazione di una fascia di rispetto per l'inserimento di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Montù e via Conte Rossi di Montelera.

1b) Usi ammessi (in quanto esistenti) U1 (abitazioni)

- 2) Interventi ammessi:
m.o.,
m.s.,
Ris. (senza ampliamenti) per gli edifici esistenti senza aumenti delle attuali superfici lorde di pavimento
- 3) Modalità di attuazione:
- a) Gli interventi di Ris saranno attuati con singolo titolo in attuazione diretta . Dovranno in ogni caso risultare rispettati i parametri di utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme e le dotazioni di aree per servizi pubblici di cui agli artt. 21 1 c. p. 3 e 2 c. della l.r. 56/77

Cc2 Area destinata a centro commerciale esistente (riconducibile a quanto definito al punto d) art. 13 l.r. 56/77).

- 1) Usi previsti:
U4 (attività commerciali al dettaglio),
U7(attività di somministrazione di alimenti e bevande),
U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato).
- 2) Interventi ammessi:
m.o.,
m.s.,
Ris.,
C
D.r.s..
- 3) Modalità di attuazione:
- a) Gli interventi di Ris. saranno attuati con singolo titolo in attuazione diretta mentre gli interventi di completamento e demolizione e ricostruzione dovranno avvenire con Piano Esecutivo Convenzionato.
La trasformazione dei locali da produttivi a commerciali potrà avvenire a condizione che vengano trasferite le attività produttive e garantito il mantenimento di un adeguato livello produttivo e/o occupazionale sul territorio chierese, così come risulterà da apposito accordo con l'Amministrazione Comunale.
- b) Per gli interventi di ristrutturazione, completamento e D.r.s., dovranno essere verificati per l'intera area ed edificio i parametri relativi all'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme; dovranno inoltre essere verificati gli standards relativi a parcheggi e verde pubblico o privato di uso pubblico convenzionati all'uso pubblico, nella misura minima pari al 100% della superficie lorda di calpestio. La metà di tali aree, per la parte a parcheggi potrà anche essere ricavata in aree seminterrate, facilmente accessibili dalla viabilità principale.
- c) Per quanto attiene il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta connesso agli interventi ammessi si richiama, qualora se ne riscontrino le condizioni, i disposti del 6 comma e seguenti dell'art. 26 della l.r. 56/77

CcT Area con edificio esistente già destinato ad attività produttive, di trasformazione ad attività di tipo terziario e/o commerciale di tipo integrato (classificabile come intervento di cui al punto d) art. 13 l.r. 56/77).

- 1) Usi previsti:
U4 (attività commerciali al dettaglio),
U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
U13 (uffici a basso concorso di pubblico),

U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato più verde).

- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s..
- 3) Modalità di attuazione:
 - a) Dovranno essere rispettati i parametri relativi all'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme.
Inoltre dovranno essere riservate aree per verde e parcheggi pubblici o privati assoggettati con convenzione all'uso pubblico nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.
Almeno il 50% di tali aree o superfici dovranno essere riservate a parcheggi che potranno anche essere ricavate nell'attuale seminterrato, facilmente accessibile dalla viabilità principale.
 - b) Le superfici realizzate in seminterrato o interrato destinate a magazzini e/o depositi sono da intendersi confermate e usabili solo se rispondenti alle norme di sicurezza ed antincendio e vincolate a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e di sfruttamento diretto per gli usi ammessi in superficie ; esse non concorreranno nel calcolo della superficie lorda di calpestio ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.
 - c) L'eventuale mensa, superfici da destinare a soggiorno o servizi del personale, o locali di servizi tecnologici (centrali termiche, rampe, ecc.) non saranno conteggiate nella superficie lorda di calpestio.
 - d) Per ogni area normativa sarà ammessa la realizzazione di un alloggio del custode per una superficie lorda complessiva non superiore al 3% di S.L.P. commerciale con un massimo di 90 mq.

31.10. Te

Aree a preminente destinazione ricettiva esistenti (riconducibili a quanto definito al punto f) art. 13 l.r. 56/77).

1) Usi ammessi:

U2 (attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero),
U3 (abitazioni collettive) con esclusione delle categorie speciali e case per studenti,
U4 (attività commerciali al dettaglio – solo per collegamento funzionale con l'uso U7),
U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato),
U23 (Attrezzature per il verde, gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport),
U28 (attrezzature culturali).

2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., C, D.r.s..

3) Gli interventi saranno ammessi con singolo titolo in attuazione diretta singolo .

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- superficie coperta max 30% della superficie fondiaria
- superficie sviluppata lorda di calpestio max 60% della superficie fondiaria
- H max 4 p.f.t. con un max di mt 16 di altezza
- rispetto delle norme sull'utilizzo superficie fondiaria di cui art. 20 delle presenti norme
- aree per verde e parcheggi pubblici o convenzionati all'uso pubblico pari all'80% della superficie lorda di calpestio
- i parcheggi sia pubblici che privati potranno anche essere realizzati parte in aree interrate

- sotto gli edifici e strutture che determinano superficie coperta potranno essere realizzati locali interrati destinati a magazzini e/o impianti tecnologici connessi all'attività principale nel rispetto delle norme di sicurezza ed antincendio.
- Le superfici connesse ai predetti magazzini non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio ma saranno conteggiati ai fini degli oneri di urbanizzazione e dovranno essere vincolati a tale uso con espresso divieto di accesso al pubblico.

Per l'area Te con edificio esistente e posta a ovest del Rio di Valle Ceppi le altezze dovranno essere limitate a quelle già esistenti e qualsiasi intervento dovrà comunque essere preventivamente verificato con specifica indagine idrologica e geologico-tecnica che garantisca l'idoneità dei siti e determini, qualora ne riscontri l'esigenza, le opere da realizzare in sede attuativa al fine di garantirne la stabilità e la non esondabilità.

31.10.bis Tr

Aree a preminente destinazione ricettiva di progetto (riconducibili a quanto definito al punto f) art. 13 l.r. 56/77).

- 1) Usi ammessi:
 - U2 (attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero),
 - U3 (ad eccezione delle strutture per categorie speciali e/o social housing),
 - U4 (attività commerciali al dettaglio),
 - U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
 - U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato),
 - U23 (Attrezzature per il verde, gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport),
 - U27 (attrezzature socio-sanitarie),
 - U28 (attrezzature culturali).

Gli usi U7 e U4, limitati agli esercizi di vicinato, saranno consentiti solo in abbinamento agli usi U2 e U3 fino al 10% della SLP disponibile.

- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., C, D.r.s., n.i.
- 3) Gli interventi saranno ammessi con singolo titolo in attuazione diretta, ad eccezione di D.r.s. e n.i. che dovranno essere attuati con SUE.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- superficie coperta max 30% della superficie fondiaria
 - superficie sviluppata lorda di calpestio max 60% della superficie fondiaria
 - H max 3 p.f.t. con un max di mt 11 di altezza
 - rispetto delle norme sull'utilizzo superficie fondiaria di cui art. 20 delle presenti norme
 - aree per verde e parcheggi pubblici o convenzionati all'uso pubblico pari all'100% della superficie lorda di calpestio
 - i parcheggi sia pubblici che privati potranno anche essere realizzati parte in aree interrate
 - sotto gli edifici e strutture che determinano superficie coperta potranno essere realizzati locali interrati destinati a magazzini e/o impianti tecnologici connessi all'attività principale nel rispetto delle norme di sicurezza ed antincendio.
- Le superfici connesse ai predetti magazzini non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio ma saranno conteggiati ai fini degli oneri di urbanizzazione e dovranno essere vincolati a tale uso con espresso divieto di accesso al pubblico.

“Per le aree Tr-c (campeggio), valgono le seguenti norme:

- sono ammessi gli interventi di costruzione e manutenzione degli impianti e delle attrezzature, comprese le abitazioni dei custodi, nel rispetto delle norme di cui alla l.r.54/79 e 63/80. E' consentita la realizzazione di campeggi di tipo A e C ai sensi della l.r.54/79;
- gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato che dovrà definire le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta; la quantità delle aree a parcheggio e verde attrezzato da reperire è rispettivamente di 2,5 e 12,5 mq. per ogni presenza prevista;
- i parametri di intervento per la costruzione dei servizi e dell'abitazione del custode sono: superficie coperta max 15% della superficie fondiaria; superficie lorda di pavimento max 30% della superficie fondiaria; h max 2 p.f.t. e 7 mt.”

31.11. Tp

Aree di cui alla sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.3 delle presenti norme, si distinguono in:

Tp1 (Area di nuovo impianto a preminente destinazione ricettiva espositiva)

- 1) Usi previsti:
 - U5 (attività commerciali complementari);
 - U16 (artigianato di servizio);
 - U17 (artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano)
- 2) Interventi ammessi: n.i. (nuovo impianto).
- 3) Modalità di attuazione:

Interventi ammessi con ricorso a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) esteso all'intera area.
Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

 - indice fondiario di copertura 0,40
 - indice fondiario di superficie 0,60
 - H max mt 8 con non più di 2 p.f.t.

Magazzini e/o depositi (connessi agli usi previsti) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati posti sotto gli edifici o strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui per esigenze progettuali documentate non possano essere utilizzati a tale scopo i locali posti sotto gli edifici potranno essere utilizzati locali interrati posti all'interno del lotto di pertinenza anche al di fuori dell'impronta dell'edificio ma funzionalmente collegati al medesimo. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio limitatamente alla quantità corrispondente all'impronta dell'edificio.

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

Residenze ammesse per custodi, nella misura del 3% della superficie di SLP fino ad un massimo di 90 mq.

Tp2 (Aree con edifici esistenti e destinazioni esistenti a terziario, commerciale e presenza di residenza)

- 1) Usi previsti:
U1 (abitazioni),
U4 (attività commerciali al dettaglio),
U5 (attività commerciali complementari),
U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
U9 (attività commerciali all'ingrosso),
U13 (Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico),
U16 (artigianato di servizio),
U17 (artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano),
U30 (distributori di carburante),
U31 (autolavaggi).
- 1bis) Solamente per gli edifici produttivi esistenti inutilizzati e legittimi alla data del 21/10/2021 (adozione della Variante Parziale n. 35), sono ammessi i seguenti usi:
- U23 (Attrezzature per il verde: gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport);
- U28 (Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero).
All'interno dei suddetti usi sono incluse le destinazioni accessorie e funzionalmente connesse con la destinazione principale, quali, ad esempio, ristoro, piccola somministrazione, ecc...
- 2) Interventi ammessi:
mo (manutenzione ordinaria);
ms (manutenzione straordinaria);
Ris (ristrutturazione);
C (Completamento).
Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi. Per le destinazioni di tipo U1 non sono ammessi ampliamenti, ma solo ristrutturazioni che non prevedano l'incremento delle unità residenziali esistenti.
- 3) Modalità di attuazione:
Gli interventi potranno essere ammessi con singoli titoli in attuazione diretta ad eccezione del completamento che dovrà avvenire con Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ovvero tramite titolo abilitativo con convenzione per gli interventi di ampliamento.
I cambi di destinazione d'uso a favore degli usi U23 e U28, per gli edifici produttivi esistenti inutilizzati e legittimi alla data del 21/10/2021, avverranno tramite attuazione diretta convenzionata e saranno subordinati all'obbligo di:
- valutazione previsionale di impatto acustico di cui alla L. n. 447/1995 e alla l.r. n. 52/2000;
- accertamento dell'insussistenza di rischi o fattori di nocività oppure di contaminazioni, anche tramite presentazione ed esecuzione di piano di bonifica ove necessario;
- rispetto dell'indice di permeabilità minimo del 40% per le eventuali opere complementari in progetto quali: parcheggi, accessi, camminamenti, ecc...;
- verifica di adeguata dotazione di parcheggi privati;
previsione, in presenza di trasformazioni edilizie con significativa impermeabilizzazione di suolo, di adeguata mitigazione.
Gli interventi di tipo C (completamento) dovranno avvenire in presenza di SUE nel rispetto dei seguenti parametri:
- indice fondiario di copertura 0,40
- indice fondiario di superficie 0,60
- H max mt 8 con non più di 2 p.f.t.

Magazzini e/o depositi (connessi agli usi previsti) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati posti sotto gli edifici o strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui per esigenze progettuali documentate non possano essere utilizzati a tale scopo i locali posti sotto gli edifici potranno essere utilizzati locali interrati posti all'interno del lotto di pertinenza anche al di fuori dell'impronta dell'edificio ma funzionalmente collegati al medesimo. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio limitatamente alla quantità corrispondente all'impronta dell'edificio.

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art. 21 della l.r. 56/77 .

Dovranno inoltre essere verificate le prescrizioni di cui all'allegato "G" alle NTA ("Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa"). I parcheggi sia quelli privati che quelli pubblici o di uso pubblico potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Residenze ammesse per custodi, nella misura del 3% della superficie di SLP fino ad un massimo di 90 mq.

Tp3 (Aree con edifici esistenti e destinazioni esistenti a terziario, commerciale e presenza di residenza)

1) Usi previsti:

- U1 (abitazioni),
- U4 (attività commerciali al dettaglio),
- U5 (attività commerciali complementari),
- U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
- U9 (attività commerciali all'ingrosso),
- U13 (Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico),
- U17 (artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano).

1bis) Solamente per gli edifici produttivi esistenti inutilizzati e legittimi alla data del 21/10/2021 (adozione della Variante Parziale n. 35), sono ammessi i seguenti usi:

- U23 (Attrezzature per il verde: gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport);
- U28 (Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero).

All'interno dei suddetti usi sono incluse le destinazioni accessorie e funzionalmente connesse con la destinazione principale U23 e U28 quali, ad esempio, ristoro, piccola somministrazione, ecc...

2) Interventi ammessi:

- m.o. (manutenzione ordinaria),
- m.s. (manutenzione straordinaria),
- Ris (ristrutturazione),
- C (Completamento).

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi. Per le destinazioni di tipo U1 non sono ammessi ampliamenti, ma solo ristrutturazioni che non prevedano l'incremento delle unità residenziali esistenti

3) Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere ammessi con singoli titoli in attuazione diretta ad eccezione del completamento che dovrà avvenire con Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ovvero tramite titolo abilitativo con convenzione per gli interventi di ampliamento.

I cambi di destinazione d'uso a favore degli usi U23 e U28, per gli edifici produttivi esistenti inutilizzati e legittimi alla data del 21/10/2021, avverranno tramite attuazione diretta convenzionata e saranno subordinati all'obbligo di:

- valutazione previsionale di impatto acustico di cui alla L. n. 447/1995 e alla l.r. n. 52/2000;
- accertamento dell'insussistenza di rischi o fattori di nocività oppure di contaminazioni, anche tramite presentazione ed esecuzione di piano di bonifica ove necessario;
- rispetto dell'indice di permeabilità minimo del 40% per le eventuali opere complementari in progetto quali: parcheggi, accessi, camminamenti, ecc...;
- verifica di adeguata dotazione di parcheggi privati;
- previsione, in presenza di trasformazioni edilizie con significativa impermeabilizzazione di suolo, di adeguata mitigazione.

Gli interventi di tipo C (completamento) dovranno avvenire in presenza di SUE nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario di copertura 0,40
- indice fondiario di superficie 0,60
- H max mt 8 con non più di 2 p.f.t.

Magazzini e/o depositi (connessi agli usi previsti) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati posti sotto gli edifici o strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui per esigenze progettuali documentate non possano essere utilizzati a tale scopo i locali posti sotto gli edifici potranno essere utilizzati locali interrati posti all'interno del lotto di pertinenza anche al di fuori dell'impronta dell'edificio ma funzionalmente collegati al medesimo. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio limitatamente alla quantità corrispondente all'impronta dell'edificio.

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art. 21 della l.r. 56/77.

Dovranno inoltre essere verificate le prescrizioni di cui all'allegato "G" alle NTA ("Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa"). I parcheggi sia quelli privati che quelli pubblici o di uso pubblico potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Residenze ammesse per custodi, nella misura del 3% della superficie di SLP fino ad un massimo di 90 mq.

Tp4 (Aree di nuovo impianto riconducibili a quanto definito al punto f) art. 13 l.r. 56/77.)

- 1) usi previsti:
 - U4 (attività commerciali al dettaglio),
 - U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
 - U9 (attività commerciali all'ingrosso),
 - U11 (Piccoli uffici e studi professionali),

U16 (artigianato di servizio),
U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato),
U28 (attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero),
U30 (distributori di carburante),
U31 (autolavaggi).

2) Interventi ammessi: n.i. (nuovo impianto)

3) Modalità di attuazione:

Per l'area TP4 interventi ammessi con ricorso a P.E.C.O. esteso all'intera area:

La quantificazione delle destinazioni previste nell'area Tp4 è rimandata al piano esecutivo convenzionato e, alla compatibilità con le "Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa" – Allegato "G" alle presenti norme.

Considerata l'entità dell'intervento e la sua particolare natura, dovrà essere corrisposto un onere aggiuntivo specificatamente destinato a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbano, da quantificarsi nell'ambito del convenzionamento relativo allo strumento urbanistico esecutivo.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- indice territoriale di copertura 0,40
- indice fondiario di superficie 0,60
- H max mt 13 con non più di 4 p.f.t.

Magazzini e/o depositi (connessi agli usi previsti) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati posti sotto gli edifici o strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui per esigenze progettuali documentate non possano essere utilizzati a tale scopo i locali posti sotto gli edifici potranno essere utilizzati locali interrati posti all'interno del lotto di pertinenza anche al di fuori dell'impronta dell'edificio ma funzionalmente collegati al medesimo. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio limitatamente alla quantità corrispondente all'impronta dell'edificio.

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art. 21 della l.r. 56/77. Dovranno inoltre essere verificate le prescrizioni di cui all'allegato "G" delle NTA ("Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa"). I parcheggi sia quelli privati che quelli pubblici o di uso pubblico potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Residenze ammesse per custodi, nella misura del 3% della superficie di SLP fino ad un massimo di 90 mq.

Tp5 (Aree con edifici esistenti e destinazioni esistenti a terziario, commerciale e presenza di residenza)

1) Usi previsti: U5 (attività commerciali complementari)

2) Interventi ammessi:

m.o. ,

m.s.

Ris.).

Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

3) Modalità di attuazione:

Gli interventi per l'area Tp5 potranno essere ammessi tramite attuazione diretta convenzionata. Tale intervento è finalizzato alla rilocalizzazione dell'attività di commercio materiali per l'edilizia attualmente esistente e catastalmente individuata al F 37 n 205.

Magazzini e/o depositi (connessi agli usi previsti) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati posti sotto gli edifici o strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui per esigenze progettuali documentate non possano essere utilizzati a tale scopo i locali posti sotto gli edifici potranno essere utilizzati locali interrati posti all'interno del lotto di pertinenza anche al di fuori dell'impronta dell'edificio ma funzionalmente collegati al medesimo. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio limitatamente alla quantità corrispondente all'impronta dell'edificio.

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art. 21 della l.r. 56/77 .

Dovranno inoltre essere verificate le prescrizioni di cui all'allegato "G" alle NTA ("Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa"). I parcheggi sia quelli privati che quelli pubblici o di uso pubblico potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Residenze ammesse per custodi, nella misura del 3% della superficie di SLP fino ad un massimo di 90 mq.

Tp6 e Tp10 (Aree con edifici esistenti e destinazioni esistenti a terziario, commerciale e presenza di residenza)

1.1) Usi previsti area **Tp6**:

- U4 (attività commerciali al dettaglio – solo per collegamento funzionale con l'uso U7),
- U5 (attività commerciali complementari),
- U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande),
- U9 (attività commerciali all'ingrosso),
- U16 (Artigianato di servizio),
- U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato),
- U31 (Autolavaggi).

1.1bis) Usi previsti area **Tp10**:

- U5 (attività commerciali complementari),
- U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato).

1.2) Usi ammessi se esistenti area **Tp6**:

- U1 (abitazioni),
- U4 (attività commerciali al dettaglio).

Per le destinazioni di tipo U1 non sono ammessi ampliamenti, ma solo ristrutturazioni che non prevedano l'incremento delle unità residenziali esistenti.

1.2bis) Usi ammessi se esistenti in area **Tp10**:

- U1 (abitazioni). Per tale destinazione non sono ammessi ampliamenti, ma solo ristrutturazioni che

non prevedano l'incremento delle unità residenziali esistenti.

2) Interventi ammessi **area Tp6 e Tp10**:

m.o.

m.s.

Ris. Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.

3) Modalità di attuazione:

In area:

- **Tp6** gli interventi potranno essere ammessi con singoli titoli in attuazione diretta ad eccezione del completamento che dovrà avvenire con Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ovvero tramite attuazione diretta convenzionata per gli interventi di ampliamento.

L'intervento di completamento è finalizzato alla rilocalizzazione dell'attività di commercio materiali per l'edilizia attualmente esistente e catastalmente individuata al F. 47 nn 3, 2, 292, 291, 1. La convenzione a regolamentazione dello strumento esecutivo dovrà disciplinare il regime giuridico dell'area attualmente occupata da detta attività per destinarla a standard di cui all'art. 21 l.r. 56/77 per nuove destinazioni terziarie che non siano in grado di garantirne la dismissione in loco.

- **Tp10** gli interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso dovranno avvenire tramite titolo abilitativo con convenzione. L'intervento di cambio di destinazione d'uso è finalizzato alla rilocalizzazione dell'attività di commercio autoricambi attualmente esistente in viale fasano 68.

In area Tp6 e Tp10:

Gli interventi di tipo C (completamento) dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario di copertura 0,40

- indice fondiario di superficie 0,60

- H max mt 8 con non più di 2 p.f.t.

Gli interventi di tipo C (completamento) per le destinazioni ammesse (salvo U1 in cui detto tipo di intervento non è consentito) non potranno superare il 40% delle superfici lorde di calpestio esistenti e non superare comunque i limiti dei parametri definiti al comma precedente.

Magazzini e/o depositi (connessi agli usi previsti) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati posti sotto gli edifici o strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui per esigenze progettuali documentate non possano essere utilizzati a tale scopo i locali posti sotto gli edifici potranno essere utilizzati locali interrati posti all'interno del lotto di pertinenza anche al di fuori dell'impronta dell'edificio ma funzionalmente collegati al medesimo. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio limitatamente alla quantità corrispondente all'impronta dell'edificio.

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art. 21 della l.r. 56/77.

Dovranno inoltre essere verificate le prescrizioni di cui all'allegato "G" alle NTA ("Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa"). I parcheggi sia quelli privati che quelli pubblici o di uso pubblico potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Residenze ammesse per custodi, nella misura del 3% della superficie di SLP fino ad un massimo di 90 mq.

Tp7 (Aree di nuovo impianto riconducibili a quanto definito al punto g) art. 13 l.r. 56/77).

Norme di carattere generale:

- 1) Usi previsti:
 - U4 (Attività commerciali al dettaglio)
 - U5 (attività commerciali complementari)
 - U16 (Artigianato di servizio)
 - U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato) .
 - 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., n.i. con ricorso a P.E.C. o tramite attuazione diretta convenzionata .
 - 3) Parametri di intervento:
 - Superficie Territoriale mq. 6.357;
 - Superficie copribile max mq. 1.200;
 - Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) max mq. 1.200;
 - H max fabbricati mt 8 con non più di 2 p.f.t
 - H max tensostrutture mt 13.
- e) Modalità di intervento consentite:

Gli interventi sono attuati con Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) o tramite attuazione diretta convenzionata e sono condizionati alla realizzazione, della viabilità alternativa prevista dal PRGC che costituisce la continuazione di Via Legnanino, garantendo la funzionalità viaria almeno fino all'intervento in oggetto, con oneri di urbanizzazione.

A garanzia del corretto smaltimento dei flussi veicolari sarà vietato l'attraversamento delle carreggiate in prossimità dell'ingresso all'area attraverso apposite barriere spartitraffico poste a centro strada, privilegiando l'utilizzo esclusivo di via Legnanino.

La convenzione dovrà prevedere che gli interventi si uniformino alle previsioni del Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) con le limitazioni ivi previste per l'entrata ed uscita da Corso Torino.

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto di quanto stabilito nella specifica relazione geologico-tecnica approvata congiuntamente alla presente variante ed alle prescrizioni impartite dall'A.R.P.A. con nota 04/01/2007, inerenti la salvaguardia del fosso – rio, presente lungo il confine sud dell'area, nelle attuali condizioni , evitando pertanto intubamenti o restrizioni della sezione e il mantenimento di un'adeguata fascia di rispetto dal ciglio superiore di sponda.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme e riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art. 21 della l.r. 56/77 , pari al 100% della S.L.P. di progetto, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio e la rimanenza a verde. Le aree a parcheggio dovranno risultare collegate in modo diretto con la viabilità di accesso e potranno essere realizzate sia in superficie che a quota diversa dal piano di campagna. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Gli interventi dovranno adeguarsi ai parametri acustici in vigore al momento del rilascio del singolo titolo in attuazione diretta .

Tp8 (Aree con edifici esistenti con destinazioni produttive e presenza di residenza riconducibile a quanto definito al punto f) art. 13 l.r. 56/77.)

Norme di carattere generale

- 1a) Usi previsti:
 U2 (attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero);
 U4 (attività commerciali al dettaglio) con un massimo di mq. 3.000 di s.l.p. complessivi;
 U8 (esposizione, mostre, fiere);
 U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande);
 U11 (piccoli uffici e studi professionali);
 U13 (grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico);
 U16 (artigianato di servizio);
 U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o privato);
 U23 (attrezzature per il verde);
 U27 (attrezzature socio sanitarie)
- 1b) Usi ammessi: U1 (abitazioni) limitatamente alla consistenza esistente.
- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., C., D.r.s., n.i.
- 3) Parametri di intervento
- Superficie Territoriale mq. 42.000;
 - Superficie copribile max pari ad 1/6 della Superficie territoriale;
 - Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) max pari ad 1/3 della Superficie territoriale;
 - H max fabbricati mt 15 con non più di 4 p.f.t.
- Nel sub-ambito Tp8A la superficie copribile potrà essere pari al 40% della superficie fondiaria nel solo caso di assoggettamento permanente a uso pubblico tramite convenzionamento.
- 4) Modalità di intervento consentite

Gli interventi di Completamento, Demolizione e ricostruzione e Nuovo impianto potranno avvenire con ricorso a P.E.C. esteso all'intero ambito individuato in cartografia.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme e riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art. 21 della l.r. 56/77, pari al 100% della S.L.P. di progetto, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio e la rimanenza a verde. Le aree a parcheggio dovranno risultare collegate in modo diretto con la viabilità di accesso e potranno essere realizzate sia in superficie che a quota diversa dal piano di campagna. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Per quanto concerne le norme commerciali si rimanda alle prescrizioni contenute nell'allegato "G" delle presenti norme.

Gli interventi dovranno adeguarsi ai parametri acustici in vigore al momento del rilascio del singolo titolo in attuazione diretta

Tp9 (Pertinenza di area commerciale sita nel Comune di Pino Torinese, riconducibile a quanto definito al punto f) art. 13 l.r. 56/77).

Norme di carattere generale:

- 1) Usi previsti
 U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o privato);
 U23 (attrezzature per il verde).
- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., n.i.
- 3) Modalità di intervento consentite

Area insistente nel Comune di Chieri, funzionalmente collegata con l'attiguo complesso commerciale localizzato nel Comune di Pino Torinese, spoglia di capacità edificatoria.
 Gli interventi relativi agli usi previsti potranno avvenire con singolo titolo in attuazione diretta.

Gli usi previsti (parcheggio e verde) potranno anche costituire gli standard privati e pubblici indotti dall'intervento commerciale limitrofo.

Le aree a parcheggio dovranno risultare collegate in modo diretto con la viabilità di accesso e potranno essere realizzate sia in superficie che a quota diversa dal piano di campagna. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Tp 11 - aree di nuovo impianto riconducibili a quanto definito al punto g) art. 13 l.r. 56/77)

Norme di carattere generale

- 1) Usi previsti:
U4 (attività commerciali al dettaglio);
U5 (attività commerciali complementari);
U8 (Esposizioni, mostre e fiere);
U9 (commercio ingrosso);
U16 (Artigianato di servizio);
U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato).
- 2) Interventi ammessi: n.i.
Successivamente al nuovo impianto sugli edifici realizzati saranno possibili: m.o., m.s., Ris..
- 3) Parametri di intervento:
 - Superficie Territoriale mq. 19.485 circa
 - Superficie coperta max. mq. 3500
 - Superficie Lorda di Pavimento (SLP) max. 5000 mq.

Sono ammessi ulteriori 500 mq di superficie coperta per tettoie aperte con estradosso della copertura emergente per un massimo di 2,20 m, dalla quota di sistemazione dei parcheggi di uso pubblico antistanti, con soprastante sistemazione a verde.

La superficie coperta dal 2° piano f.t. potrà essere al massimo di 600,00 mq, dei quali un massimo di 300,00 mq di SLP potrà essere chiusa mentre il resto della superficie coperta potrà essere destinato a logge, terrazzi coperti e scale aperte.

Piani fuori terra n° 2 + 1 seminterrato.

Il cornicione-veletta perimetrale alle coperture piane od a shed per mascherare lo spessore del solaio, lo spessore del terreno riportato per il tetto verde ed i pannelli solari termici e/o fotovoltaici può essere alto max. m. 1 per il primo piano fuori terra e m. 1,50 per il secondo piano fuori terra, misurati dall'estradosso finito del rispettivo solaio di copertura.

Le altezze degli edifici e gli allineamenti delle facciate vengono analiticamente, piano per piano, di seguito definiti.

Per l'applicazione dell'art. 19 punto 4) delle NTA si conviene che:

- verso gli spazi di uso pubblico venga considerata come quota di marciapiede sistemato la quota media del parcheggio sistemato assoggettato ad uso pubblico;
- verso gli spazi di uso privato venga considerata come quota di marciapiede sistemato la quota media del cortile privato ribassato rispetto alla viabilità pubblica a contorno;
- l'altezza del fabbricato sia intesa come la misura risultante fra la quota del marciapiede sistemato ed il piano di imposta della copertura dei diversi piani dei vari corpi di fabbrica;
- I piani di imposta per il calcolo delle altezze dei fabbricati fanno sempre riferimento all'intradosso del solaio con esclusione delle eventuali travi ribassate.

Piano seminterrato

- Il piano di imposta del solaio di copertura del piano seminterrato può emergere, dal piano sistemato del parcheggio assoggettato ad uso pubblico, per un massimo di m. 2,90 e dovrà essere rinterrato, solamente verso il parcheggio di uso pubblico, con un terrapieno di altezza

massima compresa fra m. 1 e m. 1,90 raccordato in pendenza verso l'area di uso pubblico sistemata a parcheggio e verde.

Piano primo f.t.

- Il piano di imposta del solaio di copertura del 1° piano f.t. può essere posto ad un'altezza massima di m 7,00 dal piano medio del parcheggio sistemato assoggettato ad uso pubblico e di m 9,20 dal piano medio del cortile privato interno, ribassato rispetto alla viabilità pubblica a contorno.

Piano secondo f.t.

- Il 2° piano f.t. non può essere realizzato a filo delle facciate del 1° piano f.t. prospettanti direttamente sugli spazi pubblici o di uso pubblico (facciate Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest). Sarà arretrato rispetto al filo delle suddette facciate del 1° f.t. minimo di m 10,00 e potrà estendersi sui lati opposti - verso cortile interno - fino al filo costruito del solaio di copertura del piano seminterrato. Potrà essere edificato a filo della facciata della testata Sud-Est del 1° piano f.t. mentre dovrà essere arretrato minimo di m 26 dal filo della facciata della testata Nord-Est del 1° piano f.t.. Da queste limitazioni ed allineamenti sono esclusi i ridotti volumi tecnici non altrimenti realizzabili ed i volumi delle scale e degli ascensori - chiusi od aperti - strettamente necessari per i collegamenti verticali dei corpi di fabbrica. Il piano di imposta del solaio di copertura del 2° piano f.t. può essere posto ad un'altezza massima di m 10,50 dal piano medio del parcheggio sistemato assoggettato ad uso pubblico e di m 12,70 dal piano medio del cortile privato interno, ribassato rispetto alla viabilità pubblica a contorno.

4) Modalità di attuazione

Gli interventi di n.i. verranno attuati tramite convenzionata in cui, oltre alla prima fase di intervento oggetto del primo singolo titolo in attuazione diretta, vengono definite le diverse fasi di attuazione della totalità dell'intervento. Le successive fasi di attuazione e/o gli interventi che non comportino la modifica della convenzione verranno attuati secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01

La realizzazione dell'intervento è tassativamente condizionata alla contestuale:

- realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale
- realizzazione, quale opera di compensazione socioeconomica, della palestra e relativi locali accessori (Tipo A1, D.M. 18/12/1975) a servizio della scuola primaria di Via Bonello 2, Chieri. I costi di realizzazione della palestra e relativi locali accessori sono a carico dell'intervento e non saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

Nella convenzione edilizia allegata al primo singolo titolo in attuazione diretta, relativo alla prima fase di intervento, verranno definiti i tempi, i modi e le quantità delle opere di mitigazione ambientale e di compensazione ambientale e socioeconomica da realizzare contestualmente alle diverse fasi di intervento.

L'efficacia dell'agibilità del fabbricato previsto nella prima fase di attuazione è subordinata al completamento delle opere di mitigazione ambientale e di compensazione ambientale e socioeconomica nei tempi nei modi e nelle quantità stabilite nella convenzione per la prima fase di attuazione.

Magazzini e/o depositi (connessi agli usi previsti) sono ammessi anche nei locali interrati o seminterrati posti sotto gli edifici o strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza antincendio. Tali superfici non concorrono nel computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui per esigenze progettuali documentate, i locali posti sotto gli edifici non possano essere utilizzati a tale scopo, saranno ammessi locali interrati posti all'interno del lotto di pertinenza anche al di fuori dell'impronta dell'edificio, ma funzionalmente collegati al medesimo. Tali superfici non concorrono nel computo della superficie lorda di calpestio limitatamente alla quantità corrispondente all'impronta dell'edificio.

Tali spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e divieto di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

La superficie territoriale comprende aree destinate alla viabilità promesse in cessione onerosa alla Città Metropolitana di Torino e/o suoi aventi causa, l'inserimento in area Tp11 di dette superfici non accresce il valore delle aree ai fini dell'indennizzo dovuto alla proprietà.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

Le aree a parcheggio, da prevedersi nella misura minima consentita dalla normativa, dovranno risultare collegate in modo diretto con la viabilità di accesso e potranno essere realizzate sia in superficie che a quota diversa dal piano di campagna.

Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra.

Dovranno inoltre essere verificate le prescrizioni di cui all'allegato "G" delle NTA ("Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa").

Gli interventi dovranno adeguarsi ai parametri acustici in vigore per le aree Tp al momento del rilascio del singolo titolo abilitativo con convenzione, fatte salve le indicazioni contenute all'interno della relazione previsionale di impatto acustico redatta ai sensi della DGR n. 9-11616 del 2004.

Residenze ammesse per custodi, nella misura del 3% della SLP fino ad un massimo di 90 mq.

L'immissione carraia e pedonale dalla Strada Cambiano sarà realizzata attraverso apposita corsia di decelerazione e con obbligo di svolta a destra, come quella riportata in progetto già oggetto di pre-approvazione preventiva da parte dei competenti organi della Città Metropolitana di Torino.

5) Sostenibilità ambientale

Interventi di mitigazione/compensazione ambientale consistenti

- nella rinaturalizzazione, mediante piantumazione di alberi arbusti e cespugli, di parte dell'area privata in proprietà compresa in area Tp 11 ed esterna alla stessa in posizione contigua alla Cappella dei Falcettini per una superficie minima di mq 3.500. Tali aree saranno piantumate con specie esclusivamente autoctone tipiche del Quercio-carpinetto diversamente disposte e con differenti indici di piantumazione secondo i seguenti parametri:
 - cortina alberata a filare continuo, compatto, ad allineamento sfalsato, con alberi di medio ed alto fusto, sul lato est del lotto per schermare l'intervento verso la residua area agricola e la borgata Monza (nella fascia verde occupata dalla cortina alberata possono, in caso di necessità, trovare posto barriere antirumore);
 - aree alberate, nella misura minima precedentemente definita, nella parte nord del lotto e nella parte a sud dello stesso, nella porzione esterna alla zona Tp11 contigua alla cappella dei Falcettini, ancora di proprietà, con indice di piantumazione minima pari ad 1 albero ogni 100 mq e disposizione a bosco (irregolare con addensamenti e radure, sesto di impianto boschivo o "naturale"), con funzione di schermatura visiva e rinaturalizzazione di parte dell'area oggetto di intervento;
- nella realizzazione di aree verdi assoggettate ad uso pubblico, nella misura richiesta dagli standard urbanistici, e private poste in fregio alla viabilità pubblica sistemate a prato ed a macchia arborea con gruppi di cespugli ed arbusti, preferibilmente autoctoni, con indice di piantumazione minima pari a 1 cespuglio/arbusto ogni 50 mq, è altresì ammessa la piantumazione di alberi di alto fusto solamente in modesta quantità.
 - Le aree a prato dovranno essere costituite da manti erbosi compatti resistenti alla siccità.
 - I rampicanti dovranno essere resistenti al calore, preferibilmente di varietà sempreverdi ed autoctone limitando quelle esotiche, piantate in piena terra al piano terreno e su terreno spesso almeno 40 cm sulle parti previste a verde delle coperture dei fabbricati.
- nella realizzazione, come opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione indotti dall'intervento in oggetto, del tratto di pista ciclabile che collegherà la pista ciclabile, che

termina davanti alla cappella dei Falcettini, in corso di realizzazione da parte della Città Metropolitana di Torino, a lato della circonvallazione, con la pista ciclabile prevista nel P.E.C. Nisole-Pelosin P.E. 1028/94. Nella realizzazione della pista ciclabile è prevista anche la costruzione del ponte ciclabile sul Rio Castelvechio sempre come opera di urbanizzazione a scomputo;

- nella realizzazione di un tratto di fognatura nera, sottostante alla prevista pista ciclabile, a servizio della borgata Falcettini nel tratto compreso fra l'attuale rotonda dei Falcettini ed il pozzetto di testata posto sulla condotta esistente a lato di Strada Cambiano all'intersezione con Strada Monza, come opera di urbanizzazione a scomputo. L'opera è previsto che venga realizzata in collaborazione con la S.M.A.T.;
- nella manutenzione straordinaria e risagomatura, con eliminazione di arbusti e vegetazione nati nel letto, asportazione di inerti e frane e ricostruzione della pendenza naturale, del fossato superficiale di scolo acque bianche nel tratto di km 2 dal lotto in proprietà alla confluenza con il Rio Castelvechio, come opera di urbanizzazione a scomputo. I filari di alberi sulle sponde del fosso verranno mantenuti e sottoposti ad apposita manutenzione.

Terre e rocce da scavo

Le terre e le rocce da scavo saranno integralmente riutilizzate in sito. Nel dettaglio l'intervento è escluso dal campo di applicazione della Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 Nel caso in oggetto in fase di progetto dovrà essere certificato che:

- l'area dall'inizio del secolo scorso è agricola e non vi sono state attività produttive, usi od eventi che possano presagire potenziali contaminazioni;
- l'assetto stratigrafico superficiale sopra descritto affiora nel complesso in modo omogeneo su tutta l'area oggetto di intervento.

Ciò premesso, il materiale escavato allo stato naturale sarà interamente riutilizzato in sito ex art. 185 del D.Lgs. 152/06 "allo stato naturale", ovvero tal quale così come scavato senza alcuna trasformazione quali modifiche dei rapporti volumetrici tra granulometrie e/o mescolamenti con altri materiali per il rimodellamento della superficie in proprietà sia compresa in area Tp11 che esterna alla stessa nel sito contiguo alla Cappella dei Falcettini.

Classe energetica dei fabbricati

Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in classe energetica A, come definita nella l.r. 28 maggio 2007 n. 13 e successive disposizioni attuative di cui al D.G.R. 43-09-11965 all. 1.

Fonti di energia rinnovabili

Al fine di favorire lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile - in particolare solare termico e fotovoltaico- e di ottimizzare l'utilizzo di generatori ad altissima efficienza energetica si prescrive il rispetto di quanto prescritto nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In particolare per l'insediamento in progetto si prescrive:

- la realizzazione di impianti a pompe di calore del tipo aria/acqua che andrà a sostituire, per una quota non inferiore al 90% circa, il fabbisogno energetico necessario per la climatizzazione invernale;
- la realizzazione di un impianto fotovoltaico che coprirà come minimo il 40% del fabbisogno di energia elettrica necessaria per la normale gestione delle attività che si svolgeranno nell'edificio.

Superfici permeabili

Al fine di prevenire eventuali contaminazioni delle falde profonde si esclude la realizzazione di impianti geotermici con pozzi profondi.

La superficie permeabile minima dovrà essere pari al 30% della superficie territoriale al netto della viabilità pubblica. A tal fine gli spazi verdi in piena terra saranno valutati con un grado di permeabilità del 100% mentre quelli parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale nel seguente modo:

- solaio con soprastante terreno drenante, di spessore non superiore a cm 15-30, od equivalente soluzione di coperture a verde estensivo, valutato al 40% della superficie effettiva;

- solaio con soprastante terreno drenante, di spessore uniforme-costante compreso fra 40 ed 80 cm, (copertura arbustiva), valutato al 60% della superficie effettiva;
- pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls, porfido, porfidibloc, pietra od altro materiale, posati a secco su fondo in sabbia e sottofondo in ghiaia con interposto telo di tessuto non tessuto, valutato al 50%;
- pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls forati posati a secco con riempimento di terreno vegetale misto a torba, valutato al 70% della superficie effettiva;
- grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba, valutato al 90% della superficie effettiva;
- ghiaia, valutata al 90% della superficie effettiva.

Recupero acque piovane e loro riutilizzo

Dovranno essere realizzate apposite vasche di raccolta ed accumulo delle acque piovane, da riutilizzare per il lavaggio dei piazzali interni privati, per l'alimentazione delle vaschette di risciacquo dei wc ed idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici verdi previste considerando comunque che gran parte delle aree verdi verrà piantumata con cespugli arbusti ed alberi di media e grande taglia che non richiedono consistenti irrigazioni.

Dovranno essere recuperate e trattate le acque piovane di "prima pioggia" provenienti dai piazzali interni privati, pavimentati in modo impermeabile, destinati a parcheggio di automezzi per rispettare il D.lgs. N.152/2006 al fine di proteggere i ricettori da un possibile inquinamento da idrocarburi o similari. Le acque una volta trattate confluiranno nelle apposite vasche di raccolta ed accumulo o attraverso adeguato scolmatore in roggia (fossato) superficiale esistente. Il dimensionamento delle vasche di accumulo dovrà fare riferimento al parametro di 1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile.

Sistemazione aree a parcheggio assoggettato ad uso pubblico

I parcheggi pubblici od assoggettati ad uso pubblico, realizzati a raso (piano terreno), dovranno essere in parte alberati (per una superficie pari al 20% del totale dei posti auto con esclusione della corsia di manovra ed accesso, con un indice di piantumazione minimo pari ad 1 albero, di medio od alto fusto, ogni 50 mq), in parte pergolati (il 25% del totale dei posti auto con esclusione della corsia di manovra ed accesso dovrà essere coperto da pergole preferibilmente poste sul fronte strada dei parcheggi) ed in parte a cielo libero.

La parte di parcheggio alberato dovrà essere indicativamente piantumata con un albero ogni tre posti auto, messo a dimora nell'area verde a confine dei posti auto, in posizione tale da assicurare adeguata ombreggiatura degli stalli di sosta.

La pavimentazione degli stalli di sosta dovrà essere per il 100% parzialmente permeabile (prato armato e/o masselli posati a secco o altri materiali) al fine di evitare isole di calore e ridurre l'impermeabilizzazione del suolo.

Inserimento paesaggistico

I fabbricati in progetto dovranno essere edificati alla distanza minima di 30 metri dal ciglio stradale pubblico effettivamente realizzato o previsto nei progetti esecutivi, indipendentemente da quanto riportato nelle planimetrie di PRGC, garantendo in tal modo, unitamente alle sistemazioni e piantumazioni verdi prescritte ai punti precedenti, il mantenimento degli attuali Coni Visuali sulla Cappella dei Falcettini dalla Strada Cambiano.

Si prescrive inoltre:

- che il piano dei parcheggi assoggettati ad uso pubblico, previsti fronte strada, segua la quota delle strade fronteggiate, senza rialzi. In sede esecutiva sono possibili lievi ribassamenti funzionali alla mimetizzazione dei parcheggi stessi;
- che il cortile privato interno sia ribassato rispetto alla viabilità pubblica a contorno;
- che il terreno della fascia assoggettata a verde di uso pubblico e privato, interposta fra i parcheggi e la viabilità pubblica, sia sistemata, in gran parte, a rilievo (terrapieno) discontinuo con culmine del terreno sistemato a verde ad una quota massima + 100 cm rispetto alla quota della strada fronteggiata;

- che il terreno della fascia assoggettata a verde di uso pubblico e privato, interposta fra i parcheggi e la costruzione in progetto, sia sistemata, in gran parte, a rilievo (terrapieno) discontinuo con culmine del terreno sistemato a verde ad una quota massima + 190 cm rispetto alla quota media del parcheggio fronteggiato;
- che lo specchio d'acqua in progetto al piano terra abbia le caratteristiche dello stagno/zona umida con appropriata e consona vegetazione a contorno, il fondo vasca dovrà essere scuro in modo da non ricordare l'azzurro delle piscine. In caso di mancata realizzazione dello stagno potrà essere realizzato il terrapieno, sistemato a verde o pavimentato, di raccordo fra il piano dei parcheggi ed il piano terreno del fabbricato;
- che la corsia di manovra dei parcheggi assoggettati ad uso pubblico sia pavimentata per un minimo del 40% con masselli autobloccanti in cls, porfido, porfidbloc, pietra od altro materiale posati su sottofondo in cls al fine di evitare isole di calore;
- che la cordolatura delle aree verdi assoggettate ad uso pubblico, comprese nella fascia di rispetto della viabilità pubblica, potrà essere realizzata con elementi prefabbricati a secco o con muretti in CA lavorato facciavista di altezza massima cm 60 misurata dal piano del parcheggio di uso pubblico sistemato;
- che le coperture del fabbricato emergente da terra, 1° e 2° f.t., con esclusione quindi delle coperture del piano seminterrato, siano sistemate a verde (tetto verde) per un minimo del 40% della superficie delle coperture stesse, mentre il restante 60% di superficie sarà occupato da lastricati solari praticabili ed aree per la posa di pannelli solari termici e fotovoltaici;
- che il 25% delle coperture sistemate a verde (40% del totale delle coperture) sia realizzato con riporto di terreno di spessore minimo di cm 40 per copertura arbustiva eseguito anche in più aree non contigue fra loro, mentre il restante 75% delle coperture a verde sarà realizzato con terreno drenante di spessore non superiore a cm 15/30;
- che la coloritura murale, delle parti intonacate, delle facciate dei fabbricati venga realizzata con colori derivati da terre coloranti naturali e/o grassello di calce;
- che le strutture dei pergolati, previsti su parte dei parcheggi ed in altre parti dei fabbricati, siano le più snelle possibili e preferibilmente metalliche con graticci orizzontali in cavi metallici tesi.

Monitoraggio

Con riferimento al D. Lgs. 152/06 che richiede per la Valutazione Ambientale Strategica la definizione di un sistema di monitoraggio che assicuri "il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive" si prescrive per l'intervento previsto nella zona Tp11 il seguente programma di monitoraggio:

- **RUMORE** - I monitoraggi verranno effettuati nel corso della fase di scavo, durante la fase di cantiere e poi in fase di esercizio, un mese prima ed un mese dopo l'attivazione della struttura per una settimana consecutiva (notte/giorno); la rilevazione verrà eseguita nelle modalità definite con Arpa ed Enti competenti. I valori dovranno rientrare nei limiti diurni e notturni previsti per la classe III e per il tipo di strada classificata dal Codice della Strada come extraurbana secondaria, per la quale sono previste due fasce di pertinenza acustica (la A di 100 m e la B di 50 m) i cui limiti sono di 70 dB(A) – 60 dB(A) per la fascia A e di 65 dB(A) – 55 dB(A) per la fascia B.
- **QUOTA DI FALDA** In relazione alle possibili interferenze che il progetto previsto può presentare nei confronti delle falde presenti in area (volumi seminterrati), si dovrà verificare prima, durante e dopo l'opera le attuali condizioni e le possibili variazioni del livello di falda. Verranno effettuati delle misure preventive prima dell'inizio del cantiere, nella stagione estiva nei mesi di Luglio-Agosto-Settembre-Ottobre-Novembre 2011, con letture ogni quindici giorni (o comunque dopo eventi naturali significativi). Successivamente, da Dicembre 2011 e durante tutto la fase di cantiere le letture verranno effettuate con cadenza mensile. Dopo l'attivazione della struttura verranno concertate le tempistiche con gli Enti competenti per eventuali altri controlli del livello di falda.

Fatte salve le prescrizioni contenute all'interno della relazione geologico-tecnica a firma Geologo Fabrizio Gola (del 05 novembre 2008), prima del rilascio del singolo titolo abilitativo con convenzione dovrà essere effettuata un'indagine idraulica attraverso apposita RELAZIONE DI VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA dell'intervento previsto estesa al tratto del Rio Castelvecchio compreso tra il ponte su strada Cambiano ed il nuovo ponte realizzato dalla Città Metropolitana di Torino sulla circonvallazione sud-est di Chieri. Tale relazione, integrativa di quella geologico-tecnica, dovrà indicare gli aggiornamenti necessari ad evitare il sifonamento delle fondazioni nel caso in cui la superficie libera della falda idrica si ponga ad una quota tale da poter interferire con il piano d'appoggio delle opere di fondazione.

- **ARIA** - Non si intende prescrivere in questa fase alcun tipo di monitoraggio sulla componente aria in quanto come rilevato nell'analisi operata dal presente studio il contributo nella modifica delle condizioni di inquinamento atmosferico derivato dall'insediamento di attività commerciali e/o terziarie sull'area oggetto di variante viene ritenuto ininfluenza rispetto quanto generato dalla viabilità e traffico veicolare odierni e sviluppi viabilistici futuri.
- **TRAFFICO VEICOLARE** - Le ultime rilevazioni del traffico veicolare presso l'area di intervento sono state effettuate nel mese di Febbraio 2008. Si ritiene che le condizioni rilevate possano essere state modificate negli ultimi tre anni da diversi fattori, quali modifiche viabilistiche e nuovi interventi di trasformazione sul territorio. E' quindi opportuno predisporre una nuova campagna di rilevazione del traffico veicolare nei due nodi interessati dall'intervento: Strada Cambiano, a monte dell'area, e la rotonda Falcettini.
Dopo l'elaborazione dei dati verranno calcolati i Livelli di Servizio e verrà effettuato un confronto con i dati storici (rilievo 2008, dati Provincia e PUC).
La campagna di rilevazione del traffico veicolare si svolgerà un mese prima e un mese dopo l'apertura della Circonvallazione Est, e un mese dopo l'attivazione della struttura di vendita nei giorni di venerdì e sabato, dalle ore 17:00 alle ore 19:00.
- **CONTROLLO DELLE OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E PERCEZIONE DEL PAESAGGIO** - Viene previsto il monitoraggio delle opere di mitigazione in modo da poter controllare l'efficacia progettuale nel tempo. Verranno effettuati rilievi fotografici ogni sei mesi per due anni dall'attivazione della struttura, per verificare lo stato delle opere eseguite:
 - del fossato lungo la strada agricola contigua alla Cappella dei Falcettini fino alla confluenza con il Rio Castelvecchio;
 - della vegetazione piantumata nelle aree verdi di mitigazione ambientale per controllare l'attecchimento delle varie specie arboree;
 - della rispondenza al progetto delle costruzioni realizzate con riprese fotografiche da effettuarsi negli stessi punti di ripresa adottati per le fotografie di inserimento ambientale del progetto e individuati a pag. 102, punto 5.11, del rapporto ambientale e riportate al cap. 8, allegati dello stesso.
- **CONSUMO DI SUOLO:** sulla base di quanto indicato nel parere dell'O.T.R. è stato calcolato il consumo di suolo da superficie urbanizzata, infrastrutturata ed ad elevata potenzialità produttiva (I,II,III classe). I dati trovati vengono considerati come valori di riferimento massimi raggiungibili dall'intervento:
 - Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata: max 21% - (S.c. 4.000 mq/S.t. 19.485 mq)*100
 - Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata (strade e parcheggi): max 40% - (S.infr. 7.800 mq/S.t. 19.485 mq)*100
 - Indice di consumo di suolo ad elevata potenzialità produttiva: max 61% - (S.cons. 11.800 mq/S.e.p.p. 19485 mq)*100
- **TRASMISSIONE DATI** - I rilevamenti saranno effettuati dalla proprietà e i dati risultanti saranno trasmessi su incarico della proprietà allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Chieri entro due settimane dall'elaborazione dei dati stessi.

31.12. D - Dr

Parti del territorio libere - D o parzialmente edificate – Dr destinate a insediamenti di carattere industriale, artigianale di cui all'art. 30.5 delle presenti norme (riconducibili al punto f) per la parte delle aree D già oggetto di P.E.C. e P.I.P. e per le aree Dr; al punto g) per la restante parte, dell'art. 13 l.r. 56/77).

- 1a) Usi previsti:
- U1 (alloggio per i custodi, ecc.)
 - U4 (attività commerciali al dettaglio – U7 nei limiti degli esercizi di vicinato, in abbinamento all'attività insediata per la vendita e/o l'esposizione dei propri prodotti e di altri similari)
 - U5 (attività commerciali complementari)
 - U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande Esclusivamente nell'area Dr)
 - U8 (Esposizioni, mostre, fiere)
 - U9 (commercio all'ingrosso)
 - U14 (Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato)
 - U15 (magazzini, depositi)
 - U16 (artigianato di servizio)
 - U17 (artigianato produttivo)
 - U18 (artigianato produttivo incompatibile)
 - U19 (industrie compatibili)
 - U20 (industrie incompatibile)
 - U21 (parcheggi e verde)
 - U23 (Attrezzature per il verde (gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport)
 - U25 (Impianti tecnici per quanto connesso alle precedenti attività produttive e commerciali)
 - U26 (attrezzature funzionali a servizi tecnici per quanto connesso alle precedenti attività produttive e commerciali)
 - U27 (Attrezzature socio-sanitarie)
 - U28 (Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero)
 - U31 (Autolavaggi)
- 1b) Usi previsti all'interno di Centri di servizio:
- U4 (Attività commerciali al dettaglio)
 - U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande)
 - U28 (Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero)
 - U30 (distributori di carburanti)
 - U31 (autolavaggi)
- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., C, n.i.
- 3) Modalità di attuazione:
- a) L'attuazione degli interventi dovrà avvenire in presenza di SUE o P.I.P. estesi agli ambiti indicati nelle tavole di PRGC per la zona D e per la Dr . La possibilità di frazionare gli interventi in ambito Dr è condizionata alla realizzazione di un progetto che coinvolga gli accessi e le immissioni sulla S.S.R. n° 10.
L'attuazione degli strumenti esecutivi all'interno dei predetti comparti avverrà con l'equa ripartizione dei costi urbanizzativi complessivi sull'intera area, da precisarsi in sede di convenzionamento. L'area inserita con la Variante Strutturale n° 5 è riservata alla rilocalizzazione dell'impianto produttivo collocato nell'area Bpr13 N.C.3.5-22 (scheda allegato D).
- b) Nell'ambito dei Piani Esecutivi o piani Particolareggiati dovranno essere riservate aree per spazi pubblici in misura conforme a quanto previsto all'art. 21 1 c. punto 2, l.r. 56/77 e art. 9 delle presenti norme.

Per quanto riguarda gli usi U5, U9 e U16 si richiamano altresì i disposti dell'art. 21. 1° comma,

punto 3 della stessa l.r.

Per le attività afferenti l'uso U16 di servizio alle imprese, le superfici ai fini del calcolo degli oneri e degli standard urbanistici vengono quantificate secondo la seguente casistica:

- superficie < di 150 mq l'uso viene assimilato interamente alla destinazione commerciale.
- superficie \geq a 150 mq l'uso viene assimilato alla destinazione commerciale solo per l'effettiva superficie dedicata a tale scopo.

Gli spazi ad uso ufficio dell'azienda vengono assimilati alla destinazione produttiva.

Nelle aree di proprietà comunale, in esubero rispetto agli standard ai sensi dell'art. 21 della l.r. 56/77, lo Strumento Urbanistico Esecutivo potrà prevedere la realizzazione di un Centro di Servizio finalizzato all'insediamento di attività funzionali alle industrie insediate e complementari ai servizi pubblici, con gli usi previsti al 1° comma, punto 1b) del presente articolo. L'intervento si attuerà mediante concessione dell'area in diritto di superficie a soggetto/i attuatori mediante idoneo convenzionamento.

Il complesso edilizio dovrà a sua volta assicurare, all'interno dell'area di sua pertinenza, gli standard indotti dagli usi in esso attivati.

La tipologia edilizia dovrà essere compatibile con l'intorno edilizio di tipo industriale o comunque assicurare un elevato grado di integrazione estetica, fisica e funzionale.

L'intervento potrà avere una consistenza massima di superficie lorda di calpestio di mq. 1.500, con una superficie coperta massima del 40% della superficie fondiaria di pertinenza, assicurando, all'interno di questa gli standard di cui all'art. 20 delle presenti norme.

c) I principali parametri di intervento sono i seguenti:

- Superficie copribile 1/3 della superficie territoriale.
 - Indice fondiario di copertura pari al 55% della superficie fondiaria:
 - indice fondiario di superficie = 1
 - H max per i capannoni = mt 12
 - H max per le parti ad ufficio = mt 15 con non più di 4 piani fuori terra.
 - H max per attrezzature speciali (silos, torri d'acqua, magazzini automatizzati) mt.18, solo in relazione a documentate esigenze tecniche.
- 1) Magazzini e/o depositi potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati sottostanti ai fabbricati e strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici qualora l'intradosso del loro solaio di copertura non superi la quota di mt. 1,20 dal piano terreno sistemato non concorreranno al computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.
Detti magazzini e depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e di sfruttamento diretto per usi terziari e produttivi.
 - 2) Le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale esterne, rampe) e gli alloggi di cui al punto 5) non saranno conteggiate nella superficie lorda di calpestio.
 - 3) Saranno ammessi per ogni impianto n 2 alloggi, di cui 1 per il titolare o direttore o dirigente, ed uno per il custode, per un totale complessivo di superficie utile non superiore al 10% della superficie coperta della parte produttiva con un max di 250 mq di superficie utile.
 - 4) All'interno dell'area fondiaria dovranno essere rispettati i parametri relativi all'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme.
 - 5) La sistemazione delle aree di cui al punto 4) dovranno essere previste nella fase di

presentazione delle richieste di intervento, con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, l'illuminazione ed ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la qualificazione dell'area.

Per quanto riguarda le aree di ampliamento dell'area D in Zona Fontaneto, così come definite dalla presente variante 6 al PRGC adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 24.02.2005, sono inoltre normate dalle seguenti specifiche prescrizioni:

- 5.1 Al fine di assicurare una realizzazione dell'area di ampliamento unitaria e coerente con le scelte viabilistiche e con gli indirizzi progettuali di seguito definiti, anche per quanto riguarda tempi e modalità di attuazione, la realizzazione degli interventi dovrà avvenire mediante Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'articolo 42 della LUR.
 - 5.2 In fase di redazione del PIP, eventualmente modificando la progettazione proposta con la variante 6 al PRGC, dovranno essere messi a punto studi maggiormente approfonditi relativamente all'inserimento delle nuove aree industriali nei confronti delle aree circostanti. Tali studi, vincolanti per l'attuazione degli interventi, dovranno essere finalizzati a definire il disegno di un parco lineare costituito da un corridoio verde continuo parallelo alla SP 122 (di profondità indicativamente pari a metri 100) di separazione tra le nuove aree produttive e l'insediamento residenziale delle Maddalene, includendo anche il giardino pubblico previsto di fronte al plesso scolastico e creando un opportuno filtro alberato nei confronti del presidio socio-sanitario. In sede PIP dovranno inoltre essere definite le assenze arboree previste.
 - 5.3 L'attuazione delle aree ampliamento dovrà avvenire in subordine alla realizzazione del tratto di circonvallazione a sud di Zona Fontaneto. Inoltre è necessario che in sede attuativa sia modificata la viabilità interna privilegiando l'utilizzo della nuova circonvallazione.
 - 5.4 Al fine di contenere l'impatto acustico, atmosferico e paesaggistico, dovranno essere individuate all'interno della normativa del PIP specifiche prescrizioni riferite al tipo di industrie insediabili ed alle relative tipologie edilizie e costruttive.
- 6) L'ambito interno all'area D, individuato in cartografia con perimetro tratteggiato e asterisco (*), è privo di capacità edificatoria.
 - 7) Per l'Area d'Intervento "D1-Fontaneto", relativamente alle sole porzioni della medesima ricadenti all'interno della Classe IIIa di cui alla tavola C2.2 GEO e come previsto all'art.21, è ammesso il trasferimento verso altri lotti di Classe I e II della stessa Area di Intervento "D1-Fontaneto" delle potenzialità edificatorie non esprimibili in loco, nel rispetto di tutti i relativi parametri urbanistici ed edilizi.

D1.1

Parti del territorio libere - D destinate principalmente ad insediamenti di carattere industriale ed artigianale di cui all'art. 30.5 delle presenti norme riconducibili a quanto definito al punto g) art. 13 L.R. 56/77 .

- 1) Destinazioni d'uso previste e/o ammesse:
 - U1 (1 alloggio per custodi ricavabile all'interno della struttura)
 - U4 (attività commerciali al dettaglio – nei limiti degli esercizi di vicinato, in abbinamento all'attività insediata per la vendita e/o l'esposizione dei propri prodotti e di altri similari)
 - U5 (attività commerciali complementari)
 - U8 (Esposizioni, mostre, fiere)
 - U9 (commercio all'ingrosso)
 - U11 (piccoli uffici e studi professionali)
 - U12 (grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico)
 - U14 (Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato)
 - U15 (magazzini, depositi)
 - U16 (artigianato di servizio)
 - U17 (artigianato produttivo)
 - U19 (industrie compatibili)

U21 (parcheggi e verde)
U23 (gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport)
U25 (Impianti tecnici per quanto connesso alle precedenti attività produttive e commerciali)
U26 (attrezzature funzionali a servizi tecnici per quanto connesso alle precedenti attività produttive e commerciali)
U27 (Attrezzature socio-sanitarie)
U28 (Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero)

2) Interventi ammessi:

mo

ms

Ris

C

Drs

Ni

3) Parametri d'intervento

- Superficie Territoriale: circa 15.000 mq
- Indice Territoriale: 0,35 mq/mq
- Indice Fondiario max.: 1 mq/mq
- Superficie coperta max. 55% della superficie fondiaria
- H max per i capannoni = mt 12
- H max per le parti ad ufficio = mt 15 con non più di 4 piani fuori terra
- H max per attrezzature speciali (silos, torri d'acqua, magazzini automatizzati) mt.18, solo in relazione a documentate esigenze tecniche.

4) Modalità di intervento consentite

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire in presenza di S.U.E. o tramite convenzionata esteso all'ambito indicato nelle tavole di P.R.G.C. per la zona D1.1.

Dovranno essere riservati spazi pubblici così come indicati all'interno delle planimetrie di PRGC. In sede di presentazione del progetto saranno ammesse modifiche alla disposizione delle aree per servizi, purché ne venga mantenuta la quantità complessiva.

Per le attività afferenti l'uso U16 di servizio alle imprese, le superfici ai fini del calcolo degli oneri e degli standard urbanistici vengono quantificate secondo la seguente casistica:

- superficie < di 150 mq l'uso viene assimilato interamente alla destinazione commerciale.
- superficie \geq a 150 mq l'uso viene assimilato alla destinazione commerciale solo per l'effettiva superficie dedicata a tale scopo.

Gli spazi ad uso ufficio dell'azienda vengono assimilati alla destinazione produttiva.

Il complesso edilizio dovrà a sua volta assicurare, all'interno dell'area di sua pertinenza, gli standard indotti dagli usi in esso attivati secondo le modalità indicate all'art. 20 delle presenti norme.

In particolare si preveda la concentrazione del verde lungo il lato sud del lotto dove sono presenti alcuni edifici residenziali.

La tipologia edilizia dovrà essere compatibile con l'intorno edilizio e comunque assicurare un elevato grado di integrazione estetica, fisica e funzionale.

Magazzini e/o depositi potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati sottostanti ai fabbricati e strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici qualora l'intradosso del loro solaio di copertura non superi la quota di mt. 1,20 dal piano terreno sistemato non concorreranno al

computo della superficie lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Detti magazzini e depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e di sfruttamento diretto per usi terziari e produttivi.

Le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, nonché le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale esterne, rampe) e gli alloggi di cui al punto 5) non saranno conteggiati nella superficie lorda di calpestio.

La realizzazione di nuovi interventi edilizi è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geotecniche e sismiche per caratterizzare i terreni di fondazione ai sensi del D.M. 14.01.08. Si raccomanda, inoltre, una particolare attenzione nella realizzazione degli scavi, per assicurarne la stabilità, nella realizzazione delle reti idriche e di scarico, nonché nell'allontanamento delle acque di gronda, evitando dispersioni nel terreno in prossimità delle fondazioni.

5) **Sostenibilità paesaggistico-ambientale**

Interventi di compensazione ambientale

Come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione: la compensazione sarà pari almeno alla somma delle superfici coperte, accessi, viabilità e parcheggi relativi al nuovo intervento edilizio. Saranno esclusi da tale conteggio le aree realizzate con materiali che garantiscano una permeabilità almeno pari al 40%, i tetti verdi, ecc...

Le aree di compensazione dovranno essere previste in piena terra sistemate a prato e piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone in modo da costituire una formazione boscata (sesto di tipo naturale, anche irregolare, con addensamenti e radure), ove possibile in continuità con elementi naturali già presenti (filari, siepi, alberi, rii, ecc...), attraverso la creazione o l'implementazione degli ecosistemi presenti, aumentando il valore ecologico dell'ambito.

Tali superfici, considerate aggiuntive rispetto agli standard di cui all'art. 9 delle NTA, possono essere individuate all'interno dell'ambito o in aree limitrofe o ancora previste su aree di proprietà comunale all'uopo individuate. La compensazione potrà essere realizzata direttamente a carico del proponente in aggiunta agli oneri di urbanizzazione o eventualmente monetizzata secondo le tariffe in vigore relative alla compensazione ambientale. I proventi delle monetizzazioni saranno impegnate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere ambientali.

L'attuazione delle superfici di compensazione sarà oggetto di specifico piano di monitoraggio da allegare all'interno della pratica edilizia che riporti la situazione con le seguenti cadenze temporali: durante il cantiere, a fine lavori ed ogni anno per i successivi 5 anni.

31.12.bis Dr*

Area destinata alla realizzazione di magazzini e depositi di imprese edili quale ampliamento dell'area Bp1 situata ad est della frazione Pessione in Via Monte Adamello riconducibili a quanto definito al punto g) art. 13 l.r. 56/77 .

- 1) Usi previsti:
U15 (magazzini per materiali edili),
U21 (parcheggi)
U23 (verde attrezzato).
- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., C., D.r.s., n.i.
- 3) Modalità di attuazione

- a) gli interventi sono attuati con PIP esteso all'intera area;
- b) per gli interventi di nuovo impianto l'indice fondiario di superficie coperta non potrà superare il 40%, l'indice fondiario di superficie non potrà superare 0,5 mq/mq, l'altezza max non potrà superare i mt 7,00 per le parti ad uffici con non più di 2 piani fuori terra, l'altezza dei capannoni non potrà superare mt 6,00.
Inoltre la quota ad uffici non potrà superare il 10% della superficie sviluppabile.
- c) per gli interventi di cui al punto 2) Ris. C., D.r.s., n.i. dovranno essere ritrovati all'interno dell'area fondiaria superfici da destinare a parcheggi e verde di tipo privato nelle percentuali previste all'art. 20 delle presenti NTA.
- d) la sistemazione delle aree esterne comprensive degli standard di cui al punto precedente dovranno sempre essere previste nella fase di presentazione delle richieste di intervento, con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, i tipi e le altezze delle essenze previste, l'illuminazione e ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la qualificazione o riqualificazione dell'area. Lungo il lato ovest dell'area dovrà essere prevista una cortina alberata realizzata con essenze autoctone di alto fusto sempreverdi.
- e) negli interventi di cui al punto 2) Nuovo Impianto, dovranno essere riservate aree per spazi pubblici in misura conforme a quanto previsto all'art. 21 1c. punto 2, l.r. 56/77 e succ.mod. e art. 9 delle presenti norme.

31.12 ter Ds

Aree per attività economiche con trasferimento di capacità edificatoria derivante da altri ambiti produttivi, commerciali e terziari distinte in:

Ds1

Insediamiento di tipo commerciale sull'area Cr13 parte a capacità insediativa esaurita, con SLP trasferita dal N.C.T. foglio 63 - mappale 506, seminativo, are 21.06, (il cui perimetro viene indicato con un asterisco all'interno delle tavole di PRGC).

- 1) Usi previsti
 - U4 (attività commerciali al dettaglio)
 - U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande)
 - U16 (artigianato di servizio)
 - U21 (parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
- 2) Interventi ammessi (manutenzione ordinaria)
 - ms
 - Ris Le ristrutturazioni devono avvenire senza aumento delle superfici lorde di calpestio o dei volumi.
 - C
 - ni
- 3) Parametri di intervento:
 - Superficie Territoriale mq. 3500 circa
 - Superficie coperta fondiaria max. 35%
 - Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) max. 1263,6 mq
 - H. max. ml. 8
 - Piani fuori terra n° 2
- 4) Modalità di attuazione

Tutti gli interventi dovranno avvenire con singolo titolo in attuazione diretta e/o titolo abilitativo con convenzione .

Magazzini e/o depositi (connessi agli usi previsti) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati posti sotto gli edifici o strutture che determinano superficie coperta, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie

lorda di calpestio, ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui, per esigenze progettuali documentate, i locali posti sotto gli edifici non possano essere utilizzati a tale scopo, saranno ammessi locali interrati posti all'interno del lotto di pertinenza anche al di fuori dell'impronta dell'edificio, ma funzionalmente collegati al medesimo. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie lorda di calpestio limitatamente alla quantità corrispondente all'impronta dell'edificio.

Gli spazi destinati a magazzini o depositi dovranno essere vincolati a tali usi con espresso divieto di accesso al pubblico e di sfruttamento per usi terziari o produttivi.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77. In particolare la quota da destinare a parcheggio dovrà essere la maggiore tra quella derivante dalla superficie di somministrazione (art. 9 NTA) e quella relativa dall'art. 21 l.r. 56/77 calcolata al 50% della SLP.

I parcheggi sia quelli privati che quelli pubblici o di uso pubblico potranno essere realizzati in parte in locali interrati o seminterrati. Il verde attrezzato invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

5) Sostenibilità ambientale

Superficie permeabile minima 30% della St.

I parcheggi dovranno essere previsti alberati al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta ed evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti sia per le aree di stallo che per i corselli. Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde previste e comunque nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde e sulla superficie coperta del fabbricato.

L'attività commerciale/artigianale dovrà evitare ogni forma di interferenza con il tessuto residenziale limitrofo attraverso:

- interventi di mitigazione degli impatti visivi, luminosi ed acustici eventualmente causati dagli impianti funzionali all'attività, da insegne e dalla movimentazione di autoveicoli. Tali interventi prevedranno un'adeguata fascia verde sui lati dell'area prospicienti le abitazioni residenziali e piantumazioni al cordolo delle isole ecologiche, dei ciller e delle cabine elettriche, nonché barriere fonoassorbenti nelle aiuole dell'area di manovra che circondano l'edificio; inoltre le eventuali unità esterne o tubazioni poste sul tetto dell'edificio dovranno essere mascherate e dotate di sistemi di filtraggio;
- la previsione di accessi carrabili garantendo la massima sicurezza sotto l'aspetto della viabilità.

L'area, svolgendo funzione di "porta della città", dovrà concorrere alla valorizzazione dell'immagine urbana, integrandosi al meglio con il tessuto edilizio esistente e riqualificando l'asse stradale provinciale, attraverso una progettazione a basso impatto ambientale e risparmio energetico con l'utilizzo di materiali di prima qualità.

Ds2

Insedimento commerciale in ambito urbano, costituito da serre fisse e fabbricati civili con relativi spazi di pertinenza. Nell'ambito di tale insediamento è specificamente prevista l'implementazione di attività commerciali al dettaglio (vendita di piante, fiori, prodotti biologici, articoli per il giardinaggio, per la casa, per gli animali domestici) eventualmente corredate da attività connesse e sinergiche di utilità sociale, ad esempio per la promozione della filiera agroalimentare del territorio e la diffusione delle conoscenze in materia di tecniche colturali, cura degli animali, corretta alimentazione, ecc.

Le caratteristiche complessive dell'area sono tali da consentirne il riconoscimento come Localizzazione commerciale "L1", ai sensi dell'art. 11 dell'Allegato G delle NTA.

1) Usi previsti

La destinazione specificamente prevista è relativa all'attivazione di una struttura di vendita extralimentare come descritta nelle "Finalità del PRG" di cui al paragrafo precedente. Nell'ambito di tale struttura, ai sensi dell'art. 7, c. 2 della DCR 563-13414 e s.m.i., è ammessa la vendita di prodotti alimentari su un'area non superiore al 20% della superficie di vendita complessiva. All'interno della zona urbanistica Ds2 è consentita anche l'apertura di un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

Coerentemente con la destinazione specifica sopra descritta sono ammessi i seguenti usi:

- U4 (Attività commerciali al dettaglio)
- U7 (Somministrazione di alimenti e bevande)
- U8 (Esposizioni, mostre, fiere)
- U9 (Attività commerciali all'ingrosso)
- U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
- U22 (Servizi sociali di quartiere)
- U28 (Attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero)

2) Interventi ammessi:

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 22 delle NTA che, ove non rientranti nell'attività edilizia libera, sono sottoposti tramite titolo abilitativo con convenzione ai sensi dell'art. 49, c. 5 della l.r. 56/77; per i contenuti della convenzione si vedano le "Prescrizioni particolari".

3) Parametri di intervento

DIMENSIONAMENTO EDIFICATORIO

La capacità edificatoria attribuita all'area è pari a mq 5.226,60 ed è trasferita dai mappali in zona urbanistica D1, distinti al N.C.T. F. 63, nn. 502 e 504.

Ulteriori trasferimenti di SLP sono ammessi fino alla concorrenza dell'indice territoriale di 0,75 mq/mq riferito all'intera area Ds2.

Non costituiscono SLP le superfici delle serre all'interno delle quali siano ricoverati esclusivamente fiori e piante e le superfici coperte, ma aperte o delimitate da tamponamenti apribili per almeno il 40% della superficie laterale, qualora siano adibite al transito interno all'insediamento commerciale o alla protezione dagli agenti atmosferici di fiori, piante, prodotti per il giardinaggio e arredi da esterno, ferma restando la loro assoggettabilità ai contributi di costruzione previsti per le SLP commerciali.

Le superfici coperte non possono complessivamente superare i 2/3 dell'intera area Ds2.

L'altezza massima consentita per sopraelevazioni e nuove costruzioni non può superare quella dell'edificio più alto esistente sull'area Ds2, pari a m. 9.

STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI

La superficie da assoggettare a parcheggio pubblico è la maggiore tra quella corrispondente al 40% della SLP commerciale e quella pari al 50% del fabbisogno totale determinato ai sensi dell'art. 14, c. 4, dell'Allegato G delle NTA, con riferimento alla sola superficie di vendita.

Fermo restando l'obbligo di soddisfare tutto lo standard a parcheggio, la superficie da monetizzare per altre aree a servizi art. 21 l.r. 56/77 è pari alla differenza tra l'80% della SLP commerciale e la quota assoggettata a parcheggio pubblico.

La superficie da adibire a parcheggio privato è la maggiore tra quella corrispondente al 40% della SLP commerciale e quella pari al 50% del fabbisogno totale determinato ai sensi dell'art. 14, c. 4, dell'Allegato G delle NTA, con riferimento alla sola superficie di vendita.

Per la dotazione di parcheggi relativi all'esercizio di somministrazione si richiamano i disposti della disciplina di settore.

I parcheggi, sia pubblici, sia privati, possono essere individuati anche nella fascia di rispetto

cimiteriale, o comunque all'esterno dell'area Ds2, purché adeguatamente accessibili dalla viabilità entro un raggio di m 100 dal perimetro dell'area medesima, con divieto di ingresso e uscita diretti su Corso Matteotti.

4) Modalità di attuazione

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

La convenzione ex art. 49, c. 5, l.r. 56/77 è sottoscritta dal soggetto che richiede il primo singolo titolo in attuazione diretta per l'attuazione degli interventi previsti sull'area Ds2, concerne la dettagliata descrizione dell'attività economica di cui si prevede la realizzazione, documenta la titolarità della capacità edificatoria, in ragione di mq 5.226,60 di SLP, proveniente dai mappali in area urbanistica D1, distinti al N.C.T. al F. 63, nn. 502 e 504 (la cui riduzione di potenzialità edificatoria deve essere trascritta nei registri immobiliari) e contempla l'assunzione dei seguenti impegni nei confronti del Comune:

- a realizzare i parcheggi necessari per soddisfare il fabbisogno, assoggettandone all'uso pubblico la quota stabilita;
- a versare i contributi di costruzione relativi alle SLP di nuova costruzione o per le quali sia necessario il cambio di destinazione d'uso, definendo altresì gli eventuali scomputi previsti per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.

In sede di convenzione deve essere altresì definita l'eventuale modifica di precedenti pattuizioni con il Comune relative a interventi edilizi abilitati in base alle previgenti destinazioni urbanistiche.

Compete al Comune valutare, caso per caso, se il rilascio di singoli titoli in attuazione diretta successivi al primo comporti la necessità di modificare o integrare la convenzione.

AMPLIAMENTI DELLA SLP

Ai sensi dell'art. 26, c. 11, l.r. 56/77, gli ampliamenti fino al 10% della SLP originariamente autorizzata non sono soggetti a modifica della convenzione, né ad autorizzazione regionale, né all'ulteriore reperimento di parcheggi pubblici, che possono essere monetizzati, assieme alle altre aree per servizi pubblici.

TITOLARITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI PREGRESSI

La titolarità della capacità edificatoria delle aree Br4 riclassificate come Ds2 (pari a mc 4.300) resta in capo alla proprietà delle medesime che possono trasferirla in applicazione delle norme vigenti.

ATTIVITÀ FIERISTICHE

Con riferimento alla finalità di promozione della filiera agroalimentare del territorio, all'interno dell'area Ds2 possono essere autorizzate manifestazioni fieristiche e mostre-mercato dei prodotti agricoli e assimilabili.

PERTINENZE RESIDENZIALI

Per l'intera area Ds2, a prescindere dalle aziende in essa operanti, sono ammesse fino a due residenze per titolare e/o custodi per una SLP massima complessiva di 250 mq, da computarsi nella capacità edificatoria attribuita all'area.

5) Sostenibilità ambientale

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione devono concorrere alla qualificazione dell'immagine urbana degli attuali edifici, in particolare per quanto riguarda i fronti prospicienti la viabilità pubblica. A tal fine è consentita l'edificazione sul confine stradale, integrando nell'organismo edilizio complessivo anche le aree scoperte e le relative recinzioni verso strada.

Pur non essendo richiesta la formazione degli spazi verdi di cui all'art. 20, c. 1, p.to 3) delle NTA, nella pavimentazione delle aree scoperte non deve essere ulteriormente ridotta l'impermeabilizzazione del suolo, con particolare riguardo alla formazione delle aree a parcheggio nella fascia di rispetto cimiteriale, che devono essere diffusamente integrate da alberi d'alto fusto e per le quali è consentita la posa di autobloccanti e simili ma è vietato l'uso di manti bituminosi o

cementizi continui.

Le banchine di separazione tra i parcheggi e la viabilità pubblica (Corso Matteotti e Via Bogino) devono essere attrezzate come percorsi ciclopedonali; mentre lungo il tratto di Corso Matteotti fronto stante l'area Ds2 deve essere impedita la sosta veicolare mediante la posa di idonei dissuasori.

Ds3

Aree per attività economiche con SLP derivante da altri ambiti produttivi, commerciali e terziari e in particolare dalla zona D - Foglio 63, mappale 185 per una superficie pari a 3.493 mq

La specifica destinazione prevista riguarda il riconoscimento di un attività produttiva specializzata nella messa in riserva e recupero di rifiuti speciali non pericolosi (inerti naturali di cava; riciclati per l'edilizia...) costituito da fabbricati e relativi spazi di pertinenza, suddivisa nei sub-ambiti A e B.

Sub-ambito A

1) Usi previsti

U15 (magazzini, depositi, stoccaggio...)

U17 (Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano)

U18 (Artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano)

I nuovi interventi previsti saranno limitati alla realizzazione di magazzini e tettoie per il ricovero di materiali e mezzi.

2) Interventi ammessi:

m.o. m.s Rc e Ric

Ris

C

n.i

3) Parametri di intervento:

- Superficie Territoriale: mq. 5.635 circa, implementabile sulla base degli atti di trasferimento dalla zona D1, nonché compatibilmente con il quadro del dissesto idrogeologico vigente.
- Superficie coperta max. 20 %
- Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) max.: 2.500 mq
- H. max. ml. 8

4) Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno attuarsi attraverso singolo titolo in attuazione diretta e/o titolo abilitativo con convenzione .

Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle NTA e inoltre riservare aree pubbliche o di uso pubblico secondo quanto prescritto dall'art 9 delle NTA e dall'art. 21 della l.r. 56/77

I parcheggi privati dovranno essere realizzati in superficie. Il verde invece dovrà essere realizzato in piena terra secondo i disposti di cui all'art. 20 delle NTA.

I volumi tecnici relativi alla installazione di impianti tecnologici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno degli edifici esistenti.

Gli interventi saranno subordinati all'approvazione ed attuazione del progetto di minimizzazione del rischio idrogeologico. Tali opere dovranno concorrere alla creazione di idonee arginature atte a garantire la messa in sicurezza estesa all'intero perimetro del sito, creando le condizioni per ottemperare ai disposti di cui all'art. 29 comma c) della l.r. 56/77

Restano comunque inalterate le prescrizioni dettate dal R.D.523/04.

Il progetto sarà accompagnato da idonea analisi dei flussi veicolari in entrata e uscita dall'area in relazione al livello di servizio della S.P. n° 120.

Sarà inoltre previsto uno specifico progetto di immissione lungo la S.P. 120 sulla base dei parametri definiti dal Servizio Esercizio Viabilità Ufficio Concessioni della Città Metropolitana al fine di definire sia gli accessi che la segnaletica stradale.

Si richiede inoltre una verifica dei livelli acustici, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale, in relazione a quelli attualmente previsti dal P.C.A. per l'area di intervento. La stessa relazione dovrà prevedere eventuali accorgimenti di mitigazione acustica da inserire in fase attuativa. In ottemperanza alla l.r. 40/98 si richiede una certificazione dei quantitativi di materiale trattati con specifico riferimento all'allegato B2 categorie 29, 30 e 31 della stessa legge.

5) Sostenibilità ambientale

Tutti gli interventi dovranno concorrere al miglioramento complessivo dei manufatti presenti con particolare riferimento all'impiego di tecniche, materiali ed impianti per il risparmio energetico ed inoltre saranno volti a ridurre le quantità di superfici impermeabili all'interno dell'ambito con particolare riferimento ai cortili, agli spazi di manovra, ai marciapiedi e ai parcheggi, limitando l'utilizzo di manti bituminosi esclusivamente nei luoghi di maggior passaggio.

L'attività dovrà evitare ogni forma di interferenza con il territorio limitrofo attraverso interventi di mitigazione degli impatti visivi, luminosi ed acustici eventualmente causati dagli impianti funzionali all'attività, da insegne e dalla movimentazione di autoveicoli e materiali. Tali interventi prevederanno un'adeguata fascia verde che ricomprenda l'intero perimetro degli ambiti A e B attraverso la costituzione di un filare alberato con piante a medio-alto fusto con sesto di impianto ogni 6 m. eventualmente accompagnate da idonee siepi poste tra un esemplare e l'altro in modo da mascherare anche le parti più basse. Possono essere escluse solamente le parti relative agli uffici prossime alla strada provinciale.

Con specifico riferimento alla mitigazione delle emissioni di polveri, già in parte attenuate dalle cortine verdi poste al cordolo, dovrà essere prevista una nebulizzazione periodica degli spazi connessi alla lavorazione e della viabilità interna, anche attingendo dalle vasche per la raccolta delle acque meteoriche.

A tutela della falda e del reticolo idrografico superficiale l'area dovrà dotarsi di vasche per la raccolta delle acque di prima pioggia.

Inoltre l'efficacia dell'agibilità sarà subordinata all'aggiornamento dell'autorizzazione provinciale relativa agli scarichi presenti nell'area, comprensiva delle eventuali nuove emissioni derivanti dai cicli produttivi connessi all'ampliamento dell'attività.

In riferimento al sistema di raccolta delle acque, qualora non sufficienti, si prescrive la dotazione di ulteriori serbatoi interrati per l'irrigazione degli spazi trattati a verde (min. 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde e sulla superficie coperta del fabbricato).

E' fatto divieto assoluto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs. 152/06 e della C.P.G.R. 7/LAP/96.

Interventi di compensazione ambientale

Come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione da reperirsi all'interno del sito in continuità con la cortina verde di contorno e comunque non inferiore alla superficie del sub-ambito A.

Ai fini del recupero della funzionalità dei rii saranno previsti, compatibilmente con il progetto di minimizzazione del rischio idrogeologico, interventi di rinaturalizzazione e pulizia delle sponde/alveo, per le quali dovrà essere garantita la percorribilità ai fini fruitivi e di manutenzione.

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio.

Tali interventi, da considerarsi in un unico progetto complessivo, saranno sottoposti al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Sub-ambito B

Tali ambiti non contribuiscono al computo delle superfici di cui alla lett. f) c. 5 dell'art. 17 della l.r. 56/77 e concorrono alla mera compatibilità urbanistica dell'ambito finalizzata all'ottenimento delle autorizzazioni ambientali ex. art. 216 del D.Lgs. 152/06 da parte dei competenti uffici della Città Metropolitana di Torino.

1) Usi previsti

U15 esclusivamente per deposito, stoccaggio e lavorazione di inerti.

L'ambito è da intendersi privo di capacità edificatoria al semplice servizio delle attività presente all'interno del sub-ambito A inteso come spazio per la lavorazione e lo stoccaggio svolte in sito.

2) Modalità di attuazione

Fermi i disposti di cui al R.D.523/1904, lo svolgimento delle attività in corso sarà subordinata all'approvazione del progetto di minimizzazione del rischio idrogeologico. Tali opere dovranno concorrere alla creazione di idonee arginature atte a garantire la messa in sicurezza estesa all'intero perimetro del sito, creando le condizioni per ottemperare ai disposti di cui all'art. 29 comma c) della l.r. 56/77

Sono vietati i cambi di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

3) Sostenibilità ambientale

L'attività dovrà evitare ogni forma di interferenza con il territorio limitrofo attraverso interventi di mitigazione degli impatti visivi, luminosi ed acustici eventualmente causati dagli impianti funzionali all'attività, da insegne e dalla movimentazione di autoveicoli e materiali. Tali interventi prevederanno un'adeguata fascia verde che ricomprenda l'intero perimetro degli ambiti A e B attraverso la costituzione di un filare alberato con piante a medio-alto fusto con sesto di impianto ogni 6 m. eventualmente accompagnate da idonee siepi poste tra un esemplare e l'altro in modo da mascherare anche le parti più basse.

Con specifico riferimento alla mitigazione delle emissioni di polveri, già in parte attenuate dalle cortine verdi poste al cordolo, dovrà essere prevista una nebulizzazione periodica degli spazi connessi alla lavorazione e della viabilità interna, anche attingendo dalle vasche per la raccolta delle acque meteoriche.

Per i cumuli di materiali presenti dovrà essere interposta una membrana impermeabile che li separi dal terreno. Inoltre l'altezza degli inerti dovrà essere limitata a 6 m. dal piano campagna.

A tutela della falda e del reticolo idrografico superficiale l'area dovrà dotarsi di vasche per la raccolta delle acque di prima pioggia.

Inoltre l'efficacia dell'agibilità sarà subordinata all'aggiornamento dell'autorizzazione della Città Metropolitana relativa agli scarichi presenti nell'area, comprensiva delle eventuali nuove emissioni derivanti dai cicli produttivi connessi all'ampliamento dell'attività.

In riferimento al sistema di raccolta delle acque, qualora non sufficienti, si prescrive la dotazione di ulteriori serbatoi interrati per l'irrigazione degli spazi trattati a verde.

E' fatto divieto assoluto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs. 152/06 e della C.P.G.R. 7/LAP/96.

Interventi di compensazione ambientale

Come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione da reperirsi all'interno del sito in continuità con la cortina verde di contorno e comunque non inferiore alla superficie del sub-ambito A.

Ai fini del recupero della funzionalità dei rii saranno previsti, compatibilmente con il progetto di minimizzazione del rischio idrogeologico, interventi di rinaturalizzazione e pulizia delle sponde/alveo, per le quali dovrà essere garantita la percorribilità ai fini fruitivi e di manutenzione.

Gli interventi di manutenzione dei rii e delle relative opere di difesa saranno effettuati con cadenza regolare nel rispetto delle caratteristiche naturali dell'alveo a salvaguardia della varietà e molteplicità delle biocenosi riparie autoctone nonché della qualità ambientale e paesaggistica del territorio.

Tali interventi, da considerarsi in un unico progetto complessivo, saranno sottoposti al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

31.13. E

Categoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.6 delle presenti norme.

1) Indicazioni generali sulle aree agricole.

Le aree agricole sia di pianura che collinari sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ecc.).

Dalle aree agricole sono escluse le aree di diretta pertinenza degli edifici civili di carattere extragricolo o di quelli individuati come beni aventi caratteri storico-ambientali, e sistemati a parco o giardino e che sono soggetti a normativa specifica.

Nel territorio agricolo il PRGC :

- a) individua lo stato di fatto del territorio agricolo e la sua ripartizione nelle grandi classi di colture (vedere tavole B5.1.);
- b) promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e storici del territorio;
- c) disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
- d) tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici, e delle loro forme cooperative ed associate.
- e) prevede l'applicazione dell'art. 91 quater della l.r. 56/77 attraverso piani di settore in fase di gestione del PRGC, anche con l'apporto collaborativo delle organizzazioni degli agricoltori al fine di:
 - 1) individuare le aree incolte, a bassa o nulla fertilità, suscettibili di bonifica e miglioramento;

- 2) definisce norme per il trasferimento su tali aree a fini di recupero e bonifica, dello strato di terreno agricolo asportabile dalle aree oggetto di interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazioni inaridente.

I titoli abilitativi rilasciati in area agricole saranno in ogni caso assoggettate ad atto di obbligo unilaterale ai sensi del 7 comma dell'art. 25 della l.r. 56/77.

- 2) Stato di fatto, frazionamenti successivi.

Gli appoderamenti e i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di approvazione del progetto preliminare della presente variante costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

- 3) Edifici esistenti nelle zone agricole sia di pianura che collinari.

Gli edifici esistenti nelle aree agricole e nelle aree agricole collinari sono tutti classificati dal PRGC secondo le risultanze delle apposite indagini effettuate sul territorio.

La classificazione ha lo scopo di articolare il patrimonio edilizio esistente per il miglior utilizzo dello stesso, con le indicazioni riguardanti le modalità di riutilizzo, i criteri di intervento e destinazioni di uso ammissibili per le varie tipologie di edifici.

I risultati delle indagini sono riportati sulle tavole B5.1.1. B5.1.2. B5.1.3. in scala 1:5.000 con opportuna simbologia ed elaborato B10.

Gli edifici o gruppi di edifici esistenti sono distinti nelle seguenti sottocategorie:

Ar 2 Nuclei minori aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Ar3/1 Monumenti isolati, singoli edifici, manufatti civili e rurali compresi negli elenchi di cui alla legge 29-06-1939 n 1497 o individuati come tali nelle cartografie di Piano.

Ar3/2 Monumenti come Ar 3/1, con valore preminente o esclusivo di emergenza e di caratterizzazione del contesto panoramico-ambientale della collina e della pianura agricola.

Ar3/3 Singoli edifici o manufatti civili e rurali costituenti il tessuto che caratterizza il contesto paesistico-ambientale della collina e della pianura agricola (ante 1918).

Tali edifici sono a loro volta suddivisi in:

- Ar 3/3a di tipo residenza civile;

- Ar 3/3b di tipo rurale compresi in ambiti di unità produttive;

- Ar 3/3c di tipo rurale abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole trasformabili in residenza civile.

Er Edifici o complessi di edifici rurali di più recente formazione compresi in ambiti di unità produttive.

Ep 1 Complessi edificati o edifici singoli di carattere residenziale extragricoli.

Ep 2 Edifici, impianti, manufatti adibiti ad attività produttive extragricole.

Es Area agricola speciale destinata a serre anche di tipo industriale non facente parte di aziende agricole e compresa in ambito urbanizzato.

Per ogni sottocategoria di intervento negli articoli seguenti vengono definiti gli usi previsti e ammessi, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, salvo che le sottocategorie Ar che sono disciplinate dall'art. 31 delle presenti norme.

4) Classificazione delle aree agricole.

La classificazione delle aree agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, alle esigenze di un suo corretto uso agricolo, alle esigenze di tutela delle risorse naturali, nonché ai vincoli di natura urbanistica.

Una prima classificazione di tipo generale riguarda la individuazione di ambiti territoriali diversamente classificati rispetto ai problemi di svolgimento delle attività agricole ed è così suddiviso:

- a) area agricola della parte piana del territorio definita come zona destinata al più generale sviluppo delle attività agricole (Ee);
- b) area della parte collinare del territorio sempre destinata al più generale sviluppo delle attività agricole ma di prevalente interesse ambientale (Ef).

Una seconda classificazione di tipo più specifico riguarda l'individuazione di particolari porzioni del territorio sottoposte ad apposite prescrizioni di salvaguardia e precisamente:

- I) Vincoli di rispetto stradale, in base alla classificazione delle strade afferenti, ai sensi del D.M. n. 1404/68, da intendersi valida e confermata nella sua definizione cartografica e normativa solo per quanto non in contrasto con i disposti del Nuovo Codice della Strada (DD.LL. 30/4/92 n. 285 e 10/9/93 n. 360) e connesso regolamento di esecuzione e attuazione (D.D.P.R. 16/12/92 n. 495 e 26/4/93 n. 147); condizione che sarà puntualmente verificata in sede di rilascio dei singoli titoli in attuazione diretta anche per quanto attiene le distanze da osservarsi per la realizzazione di manufatti ed opere di recinzione.
- II) Vincoli di rispetto cimiteriale ai sensi del D.P.R. n. 803/75 e art. 27 l.r. 56/77
- III) Vincoli di rispetto dei beni culturali e/o ambientali nel quale sono comprese anche le aree esterne agli edifici storico-artistici e/o ambientali e definibili come parchi o giardini.
- IV) Vincolo di rispetto dei pozzi ad uso acquedotto, ai sensi del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236.
- V) Vincolo di rispetto all'abitato, determinato in m.100 dal confine tra le aree agricole e le aree residenziali di PRGC. Tale vincolo non si applica ai fabbricati rurali esistenti alla data di adozione della Variante parziale n° 11 al PRGC.

31.13a. Ee

Aree agricole parte piana del territorio.

- 1) Usi previsti:
 - A1 (Abitazioni agricole)
 - A3 (Fabbricati e strutture di servizio per diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali)
 - A4 (Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)
 - A5 (Serre fisse)
 - A6 (Infrastrutture)
 - A7 (Altre opere di trasformazione del suolo agricolo)

U25 (Impianti tecnici)
U30 (Distributori di carburante)

Per quanto riguarda la destinazione U30 si precisa che le attività di supporto ammesse saranno limitate a quelle di modesta entità generalmente associate agli impianti di distribuzione del carburante ed entro i limiti quantitativi stabiliti dalle norme regionali.

Per quanto riguarda U25 le destinazioni ammesse sono riferite esclusivamente ai piccoli impianti e strutture del reticolo infrastrutturale.

Nel caso di attività di recupero rottami, esistenti e regolarmente operanti alla data di approvazione del PRGC (10.5.1997) è consentita, alla sola ditta intestataria, la continuazione dell'esercizio in atto, senza ampliamenti dell'area o installazione di strutture fisse.

E' inoltre consentito in tali aree l'insediamento di attività di deposito bombole di gas (ad uso domestico, G.P.L., metano) con superficie coperta massima di 50 mq e con caratteristiche costruttive che ne consentano una agevole rimozione.

2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., C., D.r.s. e n.i.;

3) Modalità di attuazione

A) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- | | |
|--|-------------|
| a) terreni a colture protette in serre fisse: | 0,06 mc/mq; |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: | 0,05 mc/mq; |
| c) terreni a colture legnose specializzate: | 0,03 mc/mq; |
| d) terreni a seminativo ed a prato: | 0,02 mc/mq; |
| e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole in misura non superiore a 5 ettari per azienda: | 0,01 mc/mq; |
| f) terreni a pascolo e prato pascolo di azienda silvo pastorale per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda: | 0,001mc/mq. |

Nel caso di nuovi edifici abitativi la massima concentrazione ammessa sul lotto di pertinenza dei medesimi non potrà essere superiore a 3 (tre) volte quella prodotta dall'applicazione degli indici di densità fondiaria di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e) ed f).

Le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non possono superare nel complesso un volume di 1500 mc. (compresi gli edifici esistenti).

Il volume edificabile per le abitazioni agricole è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza considerare le attrezzature tecniche al servizio dell'agricoltura, anche se comprese nel corpo principale dell'abitazione.

Nel caso di nuovi edifici abitativi è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, purché confinanti con il Comune di Chieri e comunque posti ad una distanza dal centro aziendale ritenuta congrua, non superiore in ogni caso a Km 3.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe di colture e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio dei singoli titoli in attuazione diretta, senza che ciò costituisca variante al PRGC.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori di cui al comma 4 del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Sul lotto dove insiste la residenza agricola e le attrezzature l'indice di densità fondiaria non potrà superare lo 0,50 mc/mq e gli edifici per le attrezzature tecniche non potranno superare come superficie coperta 1/3 del lotto (2 p.f.t. H max m. 7,50).

Il volume fondiario edificabile potrà anche essere concentrato negli annucleamenti rurali di tipo Ar2 privilegiando il recupero degli edifici esistenti e con materiali e finiture non in contrasto con l'ambiente così come definiti per le aree di tipo Ar2.

Sia per la ristrutturazione, che l'ampliamento di edifici e attrezzature esistenti, che per le nuove costruzioni sia residenziali che attrezzature dovrà essere presentato un progetto unitario relativo a tutta l'area nella quale insiste l'azienda agricola, con la sistemazione anche delle aree esterne agli edifici, e con particolari relativi ai materiali impiegati coerenti con l'ambiente.

Dovrà inoltre essere presentata una relazione-programma relativa all'azienda agricola con l'indicazione degli usi in atto o in progetto dei terreni, del tipo di allevamenti e del numero delle macchine e attrezzature agricole e il programma di sviluppo dell'azienda proiettato per un arco di almeno 20 anni e un piano colturale con indicazione del numero di nuclei familiari.

I titoli abilitativi per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della l.r. 12 ottobre 1978 n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 l.r. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Per gli interventi riguardanti costruzioni di abitazioni agricole sono richieste le seguenti condizioni:

- 1) esistenza di una quantità di terreni coltivati, nell'area agricola, tale da dare luogo ad un numero di "giornate lavorative" convenzionali annue, calcolate mediante l'uso delle tabelle regionali (allegato "F" alle presenti norme), non inferiore a 200 ovvero a 104 nel caso di attività agrituristiche, autorizzate ai sensi della l.r. 38/95;
- 2) assenza, nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti ed in proprietà alla data di adozione della Variante parziale n° 11 al PRGC che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, o ampliamento all'abitazione predetta in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo – da parte del proprietario – di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o agli altri usi indicati per l'area agricola ove recuperabili a tale scopo; l'obbligo di cui dianzi è assunto con atto unilaterale trascritto recante anche l'indicazione del termine temporale entro il quale deve intervenire la destinazione sopra descritta; l'atto e la nota di trascrizione sono allegati all'istanza di rilascio del singolo titolo in attuazione diretta.

Nel caso che siano previsti nel programma aziendale di sviluppo interventi di trasformazione delle colture ed interventi di miglioria all'assetto dei suoli, sistemazioni idrauliche e del terreno e l'inizio

di attività agrituristiche, ai fini dell'applicazione dei nuovi indici edificatori il concessionario deve prestare al Comune idonee garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere previste.

B) Il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18 comma dell'art. 25 l.r. 56/77 ;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17 comma art. 25 l.r. 56/77 ;
- d) le sanzioni, oltre a quelle dell'articolo 69 della l.r. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

C) Per gli "Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici" di cui alla destinazione d'uso A4, la loro localizzazione ed entità e tipo di lavorazione dovranno avere l'assenso della commissione consultiva comunale per l'agricoltura e foreste e dovranno essere accertate la presenza o la realizzazione delle infrastrutture sia viabili, che fognarie, ecc., necessarie per il funzionamento dell'impianto.

Tali impianti dovranno essere localizzati a congrua distanza (non inferiore a mt. 100) dalle aree residenziali e dai nuclei rurali aventi valore storico-artistico.

Gli impianti connessi alla lavorazione dei prodotti derivanti dagli allevamenti zootecnici potranno insediarsi anche entro le aree che il Comune individuerà ai sensi della seguente lettera d).

Per quanto attiene i parametri di intervento si richiama quanto stabilito dall'ottavo comma della precedente lettera a) per le attrezzature agricole, con la precisazione che le altezze massime conseguibili per queste ultime sarà di mt. 8 fatte salve maggiori altezze dovute a sovrastrutture tecniche.

Nel caso in cui dette sovrastrutture richiedano altezze sensibilmente superiori a quelle innanzi previste l'Amministrazione Comunale potrà vietarne l'insediamento e proporre la rilocalizzazione in ambiti in cui possano inserirsi senza produrre fratture ambientali o penalizzare la godibilità delle emergenze di valenza storico-artistica.

D) L'insediamento di allevamenti zootecnici definibili intensivi o di tipo industriale da Leggi e provvedimenti regionali e statali di settore, ovvero di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, potrà essere ammesso unicamente previo ricorso a variante al PRGC con cui l'Amministrazione Comunale provvederà ad individuare ai sensi dell'art. 25, c. 2 lettera h) della l.r. 56/77 e s.m. apposite aree destinate ad accogliere tale tipo di attività.

E) L'insediamento di allevamenti zootecnici di tipo aziendale e l'ampliamento comportante nuove costruzioni è subordinato al rispetto delle seguenti distanze minime:

- Distanza da edifici residenziali di terzi:
 - allevamenti bovini/equini e altri m 50
 - allevamenti suini e pollastri m 50
- Distanza da aree residenziali [escluse le Ar2, Ar3, Ep, Cr 24 (Airalì) e Cr 25 (Madonna della Scala)]
 - allevamenti bovini/equini e altri
<200 U.B.A. 200-500 U.B.A. >500 U.B.A.

	m 150	m 200	m 250
• allevamenti suini e pollastri	<50 U.B.A.	51-130 U.B.A.	>130 U.B.A.
	m 300	m 600	m 1.000

Per gli allevamenti di suini, scrofe e avicoli-polli è consentito ridurre tali distanze minime fino alla metà, con un minimo assoluto comunque da rispettare pari a m 300, in presenza di dichiarazione ambientale integrata (D.A.I.) in conferenza di servizi con A.S.L. e A.R.P.A., e relativa convenzione per l'applicazione di tecnologie B.A.T., completa di fideiussione a garanzia degli impegni presi circa gli impianti previsti. E' altresì consentito, per gli stessi allevamenti ridurre tali distanze minime fino alla metà, con un minimo assoluto comunque da rispettare pari a m 300, previa autorizzazione comunale in convenzione, sentito il parere dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A., ove non necessaria la D.A.I..

La Convenzione per l'applicazione delle tecnologie B.A.T. deve fare riferimento al D.L.372/99, art.3, comma 2° - "Linee guida per l'identificazione delle migliori tecniche disponibili".

Gli ampliamenti o i nuovi allevamenti di suini e pollastri, qualora siano da altro allevamento ad una distanza inferiore a m 300, saranno considerati come un unico allevamento ai fini della determinazione dalle aree residenziali.

Non è consentito l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici di suini di qualsiasi dimensione e quelli avicoli superiori a 5 U.B.A. nelle aree agricole collinari Ef.

Per quanto attiene la distanza degli allevamenti dall'abitazione del proprietario o conduttore va rispettata comunque la distanza di m 10.

100 U.B.A. =	100 vacche
	125 manze
	167 manzette
	100 tori
	143 torelli
	250 vitelli da ingrasso
	667 pecore
	667 capre
	100 cavalli
	167 puledri
	333 scrofe
	286 verri
	385 suini adulti
	500 scrofette
	417 magroni
	667 suinetti
	7.700 ovaiole-galli
	20.000 pollastri
	4.000 conigli
	9.100 conigli giovani
	3.300 tacchini e oche oltre 6 mesi
	5.000 tacchini e oche fino a 6 mesi

E' prescritta la realizzazione di siepi sempreverdi e/o alberate a mascheramento degli edifici destinati ad accogliere gli allevamenti.

31.13b. Ef

Aree a preminente destinazione agricola della parte collinare del territorio.

- 1) Usi previsti:
A1 (Abitazioni agricole)
A3 (Fabbricati e strutture di servizio per diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali)
A5 (Serre fisse) limitatamente alle serre mobili e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 29
A6 (Infrastrutture)
A7 (Altre opere di trasformazione del suolo agricolo)
U30 (Distributori di carburante)

Nel caso di attività di recupero rottami, esistenti e regolarmente operanti alla data di approvazione del PRGC (10.5.1997) è consentita, alla sola ditta intestataria, la continuazione dell'esercizio in atto, senza ampliamenti dell'area o installazione di strutture fisse.

- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., D.r.s., C., n.i..

Nei casi di n.i., riservati ai soggetti con qualifica di imprenditore agricolo, il progetto sarà condizionato alla comprovata presenza di un centro aziendale agricolo esistente da adeguare o di nuovo impianto e sarà presentato attraverso un unico singolo titolo in attuazione diretta comprensivo delle parti residenziali e produttive connesse all'azienda agricola prevista disposte entrambe in modo da formare un complesso edilizio unitario. Gli spazi abitativi dovranno integrarsi il più possibile a quelli produttivi sia dal punto di vista funzionale che architettonico attraverso l'utilizzo di materiali, finiture e colorazioni caratterizzanti il contesto rurale circostante.

Nei casi di nuovo impianto il titolo edilizio sarà assoggettato al parere della Commissione Locale per il Paesaggio al fine anche di valutare il rispetto di quanto previsto all'art. 35 c. 7 lett. b) e c) delle NTA del PTCP.

- 3) Modalità di attuazione:

Per le aree comprese in tale categoria, varrà quanto disposto per le aree di tipo Ee punto 3) lettere a), e b), però in relazione alle esigenze di tutela ambientale:

- 1) saranno escluse le attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi rurali ed escluse le aziende agricole tipo "allevamenti zootecnici di tipo industriale" e "impianti produttivi aziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli".

Su parte dell'area posta a fronte di strada Torino (ss n 10) situata tra l'area BpT e Te e sulla quale insiste una esposizione all'aperto di autoveicoli, è ammessa la continuità dell'attività in atto, senza ampliamenti o strutture fisse.

- 2) la superficie coperta dal complesso dei fabbricati per attrezzature agricole non potrà superare il 25% della superficie del lotto interessato;
- 3) scavi e movimenti di terra necessari per l'attuazione degli interventi dovranno essere limitati al massimo, essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza e coperti con terreno vegetale, i muri di sostegno ove indispensabili, non dovranno in alcun punto superare l'altezza di mt. 2 dal profilo naturale del terreno ed essere realizzati con tecniche e materiali costruttivi coerenti con l'ambiente.

Nelle aree di tipo Ef:

- le colture agrarie possono essere localizzate su terreni agricoli a ciò destinate alla data di approvazione del PRGC definitivo, sui terreni che sempre alla stessa data risultano incolti e sui terreni classificati agricoli a catasto e che risultano a copertura arbustiva o a ceduo degradato, fatta comunque eccezione per la copertura forestale a bosco ad alto fusto;

- per le nuove costruzioni e attrezzature il Comune in sede di rilascio del singolo titolo in attuazione diretta, potrà comunque impartire particolari prescrizioni atte a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici ed impianti con particolare riguardo al tipo di strutture e caratteristiche dei materiali di finitura;
- per tutte le strade ed i percorsi esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente, dovrà essere curata la conservazione ed il restauro o il ripristino di sezioni, pavimentazioni, ecc.

Nelle aree suddette è fatto divieto di :

- 1) danneggiare o distruggere vegetali di ogni specie o tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento delle attività agricole; nonché alterare o danneggiare alberi di particolare rilevanza scientifica, formale, paesaggistica, urbanistica.

È altresì fatto divieto di ridurre a coltura le aree boschive.

- 2) Aprire e coltivare cave di qualsiasi natura, nonché operare scavi e movimenti di terra tali da alterare la morfologia del terreno.
- 3) Sono effettuabili, senza preventiva autorizzazione, i tagli dei pioppi e delle altre colture industriali da legno, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante e, nelle aree in cui già si svolge la normale attività agricola, le normali operazioni di fronda, potatura, ecc., necessarie per la continuità delle attività agricole stesse.

31.13.c Er1

In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 30.6 delle presenti norme "Edifici e strutture rurali costituenti il tessuto del territorio agricolo, compresi in ambiti di unità produttive agricole, in aree Ee ed Ef, sono ammessi:

- 1) usi previsti:
 - A1 (Abitazioni agricole)
 - A3 (Fabbricati e strutture di servizio per diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali)
 - A5 (Serre fisse)
 - A6 (Infrastrutture)
 - A7 (Altre opere di trasformazione del suolo agricolo) limitatamente alle serre mobili e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 29

usi ammessi: A4 (Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici), per le aziende che ricadono in aree Ee

- 2) interventi ammessi: m.o., m.s., Rc, Ri.c., C., Ris., D.r.s.
- 3) modalità di attuazione
 - a) Gli interventi di cui al punto 2 (m.o., m.s., Rc, Ri.c.) dovranno essere attuati nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati esterni ed interni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;
 - b) Gli interventi di Ris., C. (ampliamenti e/o sopraelevazioni) su edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante a fini abitativi di parti rustiche non più necessarie per l'attività agricola, potranno avvenire nel rispetto delle condizioni igieniche, e nei limiti di una densità fondiaria max di mc 0,50 mc/mq di superficie del lotto interessato, non computando i residui volumi rustici connessi all'attività agricola, H max 7,50 mt con non più di 2 piani fuori terra, fatte salve eventuali ricorrenze di profili, e con forme e materiali degli edifici

che dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi e secondo quanto disposto dall'art. 38 delle presenti norme.

Il calcolo dei volumi è calcolato come per le aree Ee o Ef con un max di volume residenziale di mc 1500 max.

- c) Per gli edifici ricadenti in area di rispetto cimiteriale saranno ammessi esclusivamente interventi di tipo m.o., m.s. e Ris senza alcun aumento sia della parte civile che rustica.
 - d) Gli interventi di cui al presente articolo per le residenze rurali sono rilasciate:
 - 1) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9 maggio 1975 n 153, 10 maggio 1976 n 352 e delle l.r. 12 maggio 1975 n 27 e 23 agosto 1982 n 18, anche quali soci di cooperative;
 - 2) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto 1) e dei salariati fissi addetti alla conduzione dei fondi;
 - 3) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 l.r. 12/X/1978 n 63 , imprenditori che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata.
 - e) Per tutti gli altri interventi, modalità di attuazione come per le aree Ee ed Ef a seconda che gli edifici ricadano in area Ee o Ef con la precisazione che le attrezzature di tipo A4 saranno ammissibili solo per quanto connesso alle documentate esigenze di stoccaggio, conservazione e prima lavorazione dei prodotti delle singole aziende agricole.
 - f) Nei casi previsti dal 10 comma dell'art. 25 l.r. 56/77, sarà ammessa la trasformazione d'uso da agricolo a residenziale civile, con interventi di risanamento conservativo degli edifici, nonché il recupero e trasformazione residenziale mediante ristrutturazione edilizia di volumi rustici (ex stalle o fienili), nei limiti e con gli usi previsti per le aree ed edifici di tipo Ar3/3a o Ep1 (a seconda delle caratteristiche tipologiche ambientali dimostrabili) nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal regolamento di igiene con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici, facendo riferimento per i materiali a quanto stabilito dall'art. 38 delle presenti norme. Nel caso di trasformazione di residenze rurali in residenze civili il titolare della trasformazione si impegna a non invocare il rispetto delle distanze di cui all'art.31.13.a lett.e nei confronti degli allevamenti aziendali già esistenti nell'intorno.
 - g) Nei casi di dimostrata destinazione residenziale antecedente il 1967 e non successivamente modificata, è concessa la trasformazione dei fabbricati o porzioni di essi a tale destinazione adibiti secondo quanto disciplinato al successivo art. 31.13.d "Ep1".
- 4) Sono ammesse attività agrituristiche ai sensi e nei limiti previsti dalla l.r. n 31 del 15/04/85 (art. 10) e l.r. n. 50 del 17/08/89. Per le attività agrituristiche potranno essere utilizzati i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso, nei limiti previsti all'art. 3 l.r. 17/08/89 n 50.
- 5) Per la Cascina Ronco, sita in Via Pirandello 23/a, distinta al N.C.T. Foglio 57 mappali n° 63-65, è ammesso, subordinatamente all'ottenimento di singolo titolo abilitativo con convenzione , l'uso U7 (Attività di somministrazione di alimenti e bevande).
Tale attività potrà svilupparsi unicamente all'interno dei volumi rustici esistenti ed avrà carattere temporaneo senza possibilità di subingresso. Alla cessione dell'attività convenzionata, l'immobile dovrà ritornare alla destinazione agricola originaria.
Inoltre è ammesso l'uso U11 (Piccoli uffici e studi professionali) all'interno dei volumi esistenti.

31.13.d Ep

In tale sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.6 delle presenti norme si distinguono:

Ep 1 “Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extragricolo”.

- 1) Usi previsti: A2 (Abitazioni civili extragricole o recuperate ad uso civile)
- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., C.

Si precisa che la Ris. sarà ammessa senza aumento di superfici di calpestio o volumi.

- 3) Modalità di attuazione:

- a) gli interventi di ristrutturazione dovranno avvenire unicamente entro la sagoma degli edifici esistenti (inclusi stalle e fienili) da attuarsi nel rispetto delle strutture e delle forme originarie, con eliminazione delle aggiunte deturpanti, la eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni.

In caso di aumento delle superfici residenziali le stesse non potranno superare il 100% delle superfici residenziali esistenti, inoltre l'indice fondiario di superficie non potrà superare lo 0,20 mq/mq.

I volumi esistenti eccedenti le limitazioni di cui sopra potranno essere trasformati in locali accessori alla residenza.

- b) Gli interventi di tipo C. (di ampliamento e/o sopraelevazione) potranno essere ammessi nei limiti del 20% delle superfici sviluppate o volumi o sup. coperta esistenti con una densità fondiaria pari a mc/mq 0,20 calcolata sul lotto in proprietà al momento dell'adozione del progetto preliminare (4.7.89) con H max 7,50 con non più di 2 piani fuori terra, e con un max di 500 mc complessivi, nel rispetto delle norme sull'utilizzo della superficie fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme e art. 33 per quanto riguarda i materiali.
- c) Nelle aree pertinenziali delle abitazioni esistenti e comunque entro la distanza massima di metri 30 dall'edificio principale, è ammessa la realizzazione di strutture accessorie per lo svago e il tempo libero quali piscine interrato, campi da gioco, etc..., nel rispetto dei parametri fondiari di cui al precedente punto b) e compatibilmente al rischio idrogeologico del lotto e di altri eventuali vincoli presenti. Nella realizzazione dei suddetti interventi si dovrà garantire che, complessivamente, l'area pertinenziale entro i 30 m circostanti il fabbricato principale conservi una permeabilità minima del 40%.

Ep 2

- 1) Usi ammessi (in quanto esistenti):
 - U1 (Abitazioni)
 - U15 (Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merce e funzioni d'azienda)
 - U16 (Artigianato di servizio)
 - U17 (Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano)
 - U18 (Artigianato produttivo incompatibile)
 - U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
 - U30 (Distributori di carburante)
 - A4 (Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)

Per il fabbricato censito al N.C.T. F. 69 M. 113 presente lungo via Martini e Rossi è ammesso l'uso U5

(attività commerciali complementari). Tale utilizzo viene limitato ad una superficie commerciale complessiva (vendita + esposizione) pari a 250 mq esclusivamente per la vendita dei prodotti di propria produzione ed altri affini.

Complessi, edifici, impianti o manufatti che al momento dell'adozione del progetto preliminare (04/07/89) della presente variante (e individuati nelle planimetrie di PRGC) siano adibiti ad attività di carattere produttivo extragricolo e/o deposito, magazzini non connesse alla conduzione dei fondi (deposito o lavorazione industriale di tipo industriale di prodotti agricoli A4 e depositi e parcheggio automezzi a cielo libero).

In tali sedi, ove individuati dalla presente variante sarà ammessa la continuità delle attività in atto (purché non moleste, nocive, inquinanti, rumorose) con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, nonché ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio esistente, per impianti fino a 1000 mq di superficie di calpestio, ed a 500 mq di superficie di calpestio, nel caso in cui la superficie complessiva superi i 1000 mq; in ogni caso la superficie coperta non potrà superare il 50% dell'area fondiaria in proprietà al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC entro tali limiti è ammessa la demolizione e ricostruzione.

Le altezze massime degli edifici e delle strutture aziendali non dovranno discostarsi da quelle in atto fatte salve le sopraelevazioni necessarie per documentate esigenze tecniche dovute alla trasformazione o potenziamento delle attività produttive insediate ed essere comunque contenute in mt. 10. Per quanto attiene gli edifici di classe Ep2 non inseriti in ambiti cartograficamente perimetrati dal PRGC non saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione fatto salvo quanto documentatamente necessario alle esigenze di prosecuzione delle attività in atto; .

Si precisa che le Ris. potranno avvenire senza aumenti di superfici lorde di calpestio.

Per la residenza esistente ammessa Ris..

Negli eventuali ampliamenti dovranno essere riservate aree per parcheggi pubblici pari al 10% della superficie fondiaria.

Potrà essere ammessa, a giudizio dell'Amministrazione la variazione di attività produttiva solo nel caso che la nuova attività sia migliorativa dal punto di vista ambientale (o a favore della destinazione agricola).

Ep3

Aree edificate, edifici e/o manufatti di tipo extragricolo siti in ambiti impropri individuati nelle planimetrie di PRGC a seguito di specifica variante.

Ep3.1

Intervento finalizzato al cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale U17 (Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano) su parte di fabbricato esistente in ambito Ef, attraverso procedimento SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i. e dell'art.17bis della l.r. 56/77 per l'insediamento di un'attività specializzata nel settore tessile-abbigliamento costituita da fabbricato, relativi spazi pertinenziali e viabilità di accesso.

Parametri di intervento:

Superficie Fondiaria mq. 1.700

Superficie coperta fondiaria max. 50%

Superficie Lorda di Pavimento mq. 700

H. max. dei fabbricati ml. 6

Il singolo titolo in attuazione diretta per il cambio di destinazione d'uso sarà subordinata alla cessione di aree in proprietà utili all'ampliamento della sede stradale per le utenze deboli, da formalizzare tramite

apposito atto di vincolo unilaterale da allegare al progetto edilizio.

Gli standard pubblici di cui all'art. 9 delle NTA del PRGC vigente pari al 10% della superficie fondiaria per un totale di mq. 170 mq. vengono previsti, data la posizione periferica ed isolata dell'ambito, in monetizzazione ex art. 3 del Regolamento delle Monetizzazioni comunale.

Gli standard privati ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRGC vigente sono reperiti in sito all'interno del piazzale di pertinenza.

E' consentita la posa di autobloccanti, mentre l'utilizzo di manti bituminosi sarà limitato esclusivamente alla viabilità di accesso all'area.

La mancata attuazione dell'intervento entro i tempi del singolo titolo in attuazione diretta di cui al procedimento S.U.A.P. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i. e dell'art.17bis della l.r. 56/77 comporta il decadimento dei presupposti di cui alla variante e l'Amministrazione comunale potrà provvedere al ripristino della destinazione agricola preesistente.

Il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta sarà subordinato alla redazione di apposita relazione statica atta a verificare l'idoneità delle strutture esistenti rispetto alla nuova attività insediabile.

Il singolo titolo in attuazione diretta sarà accompagnato da una relazione geologico tecnica atta a verificare la compatibilità dell'intervento rispetto alla Classe IIa così come individuata a seguito della Variante Strutturale n.14 al P.R.G.C.

Il progetto dovrà risultare conforme alla specifica classe acustica prevista nell'ambito dal vigente PCA, ricercando la massima compatibilità rispetto ai potenziali recettori sensibili presenti nell'intorno.

La verifica dei limiti acustici sarà effettuata anche a seguito della messa in esercizio dei macchinari funzionali all'attività aziendale con riferimento ai limiti di emissione ed immissione diurni e notturni relativi alla classe III del PCA.

L'attività artigianale dovrà evitare ogni forma di interferenza con il tessuto residenziale circostante attraverso interventi di mitigazione degli impatti visivi, luminosi ed acustici eventualmente causati dagli impianti funzionali all'attività, da insegne e dalla movimentazione di autoveicoli. Tali interventi prevedono un'adeguata fascia verde almeno sui lati dell'area prospicienti le abitazioni limitrofe.

Successivamente a quanto sopra riportato potranno attuarsi:

- 1) Usi previsti:
 - U15 (Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merce e funzioni doganali)
 - U17 (Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano)
 - U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Ristrutturazione edilizia (ad esclusione degli interventi di cui al secondo capoverso della lett. d) c. 1 art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i.)
- 3) Modalità di attuazione:
Gli interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01 e, ove non rientranti nell'attività edilizia libera, sono sottoposti a singolo titolo in attuazione diretta .

Ep 3.2

- 1) Usi previsti e/o ammessi:
 - U15 (Magazzini, depositi, stoccaggio, centri merce e funzioni doganali)
 - U17 (Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano)
 - U21 (Parcheggi attrezzati e autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)

Intervento finalizzato al cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale U17 su fabbricato esistente in ambito Ef, per l'insediamento di un'attività di costruzioni meccaniche specializzata nella produzione di sollevatori per auto costituita da fabbricato (sede aziendale), relativi spazi pertinenziali

e viabilità di accesso.

2) Interventi ammessi:

Il cambio di destinazione d'uso avverrà tramite ristrutturazione delle superfici esistenti con possibilità di ampliamenti in misura non superiore al 50% della SLP e comunque nel rispetto della superficie coperta massima ammessa. Tali ampliamenti non potranno costituire nuove unità assestanti e dovranno collocarsi utilizzando prioritariamente criteri di protezione dei ricettori sensibili dalle emissioni sonore.

Nelle more di tali interventi sulle strutture esistenti sono sempre ammessi interventi di m.o. e m.s.

3) Parametri di intervento:

Superficie fondiaria = mq. 3.000 circa

Superficie coperta fondiaria max. = 35%

Superficie Lorda di Pavimento esistente = mq. 580 circa

H. max. dei fabbricati = ml. 8

4) Modalità di intervento consentite:

Il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta per il cambio di destinazione d'uso (titolo abilitativo diretto con convenzione) sarà subordinato alla realizzazione di un tratto fognario lungo il fronte di proprietà di strada del Verde anche per il futuro collegamento con le abitazioni poste a nord del complesso C.na Calabrese e l'attività artigianale con la più vicina linea già esistente, da formalizzare tramite apposito atto di vincolo unilaterale da allegare al progetto edilizio.

L'area oggetto di trasferimento di SLP dovrà essere ceduta all'Amministrazione in quanto individuata come standard pubblici - Sp - dell'ambito Fontaneto. La stessa costituirà standard di cui all'art. 9 delle NTA del PRGC vigente dell'intervento stesso almeno pari al 10% della superficie fondiaria.

Gli standard privati ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRGC vigente sono reperiti in sito all'interno delle aree di pertinenza.

Nell'area di pertinenza è consentita la posa di autobloccanti forati, mentre l'utilizzo di manti bituminosi sarà limitato esclusivamente alla viabilità di accesso e di manovra.

Il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta sarà subordinato alla redazione di apposita relazione statica atta a verificare l'idoneità delle strutture esistenti rispetto alla nuova attività insediabile.

Il singolo titolo in attuazione diretta sarà accompagnato da una relazione geologico tecnica atta a verificare la compatibilità dell'intervento rispetto alla Classe IIa/IIb così come individuata a seguito della Variante Strutturale n.14 al P.R.G.C.

Pertanto in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni oggetto d'intervento, caratterizzati da depositi eterogenei alluvionali parzialmente rimaneggiati dai precedenti interventi edilizi realizzati per la costruzione dei fabbricati esistenti, sarà necessario:

- prevedere almeno l'uso di fondazioni a plinto, eventualmente collegati con travi continue, con dimensioni idonee a ridurre il carico unitario sul terreno;
- inserire vasche di laminazione con capienza sufficiente a regimare i deflussi di picco e renderli compatibili con le portate delle tubazioni delle condotte fognarie esistenti e/o previste anche in relazione al previsto incremento di superfici impermeabili (cfr. dimensionamento indicato nei punti successivi).

Successivamente a quanto sopra riportato potranno attuarsi interventi di: m.o., m.s., Ristrutturazione edilizia (ad esclusione degli interventi di cui al secondo capoverso della lett. d) c. 1 art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i.), C.

Tali interventi dovranno attuarsi secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/01 e, ove non rientranti nell'attività edilizia libera, sono sottoposti a singolo titolo in attuazione diretta .

5) Sostenibilità paesaggistico-ambientale:

Il progetto dovrà risultare conforme alla specifica classe acustica prevista nell'ambito dal vigente PCA, ricercando la massima compatibilità rispetto ai potenziali recettori sensibili presenti nell'intorno. La verifica dei limiti acustici sarà effettuata anche durante l'esercizio dei macchinari utilizzati dall'attività con riferimento ai limiti di emissione ed immissione relativi alla classe III del PCA.

Al fine di compatibilizzare l'attività occorre che:

- le strutture edilizie vengano dotate di sistemi di chiusura ad elevato isolamento acustico, sia per gli accessi che per le finestrate, al fine di raggiungere le mitigazioni acustiche necessarie (installazione bussola d'ingresso mantenendo adeguata compartimentazione).
- la movimentazione dei materiali venga posizionata in modo tale da essere allontanata il più possibile dai ricettori più sensibili (estremo nord del lotto) e all'interno del previsto ampliamento del capannone, senza l'utilizzo di muletti o altri mezzi, ed alloggiando al suo interno un carro ponte elettrico con motore a bassa emissione di dB.
- la manutenzione dei macchinari venga effettuata esclusivamente in assenza di macchine operatrici attive.

Viene inoltre richiesto che al termine della realizzazione delle opere vengano svolte ulteriori misure finali di verifica del rispetto di tutti i limiti acustici previsti dalla normativa vigente in materia.

L'attività artigianale dovrà evitare ogni forma di interferenza con il tessuto residenziale circostante attraverso interventi di mitigazione degli impatti visivi, luminosi ed acustici eventualmente causati dagli impianti funzionali all'attività, da insegne e dalla movimentazione di autoveicoli.

Tali interventi consistono nell'inserimento di una quinta arborea posizionata al cordolo della pertinenza aziendale almeno lungo i lati nord, est ed ovest con composizione, caratteristiche e dimensioni simili ad eventuali filari già esistenti nell'immediato intorno con particolare riferimento alla vegetazione presente lungo strada del Verde. Tale fascia verde, eventualmente associata ad arbusti, dovrà comunque essere collocata in piena terra, assicurando il corretto sesto di impianto sulla base delle dimensioni delle specie arboree/arbustive utilizzate da considerare nella loro fase adulta, attingendo dalle indicazioni fornite all'All. A dei "Criteri tecnici" approvati con D.C.R. n. 377-4975 del 2/4/1997.

Inoltre sia previsto quanto segue:

- Superficie permeabile minima 20% della Sf.
- I parcheggi dovranno essere possibilmente alberati al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti.
- Dovranno essere realizzate apposite vasche di accumulo delle acque piovane idonee a soddisfare il fabbisogno irriguo delle superfici a verde e/o per le reti duali (nella misura minima di 10 litri per metro quadrato calcolata sulle superfici a verde) e a garantire l'invarianza idraulica (nella misura massima di 1 mc ogni 50 mq di superficie impermeabile fatte, salve diverse risultanze da parte dell'Ente gestore).
- Corretta gestione delle acque reflue con separazione delle reti (nere e bianche)

Interventi di compensazione ambientale

Come specificati all'interno del regolamento comunale che disciplina il contributo di costruzione.

Nel caso specifico tali compensazioni dovranno interessare il filare presente lungo strada del Verde da completare attraverso l'impianto di specie arboreo/arbustive coerenti con quelle già presenti attingendo dagli elenchi di cui all'All. A dei "Criteri tecnici" approvati con D.C.R. n. 377-4975 del 2/4/1997.

Mentre le eventuali quote in eccedenza potranno essere allocate su altre aree di proprietà dei soggetti attuatori o di proprietà comunale.

Inoltre al fine di riequilibrare la perdita di porzioni di suolo attualmente libero che andranno a costituire le pertinenze dell'attività artigianale si richiede la restituzione a destinazione agricola di altre aree di dimensioni almeno pari a quelle relative alle superfici coperte previste in progetto.

31.13. e Es

Aree destinate a serre fisse di tipo industriale, in parte già esistenti in cui saranno ammessi:

- 1) usi previsti: A5 (Serre fisse)
- 2) interventi ammessi: m.o., m.s., Ris., C.;
nella ristrutturazione non saranno ammessi ampliamenti.
Gli interventi di ampliamento saranno ammessi nei limiti di una superficie coperta max del 50% della superficie fondiaria con altezze max di mt 7,00.
- 3) Gli interventi saranno ammessi con singoli titoli in attuazione diretta . Dovrà inoltre essere prevista la sistemazione dell'area fronteggiante la S.S. con quinte di verde.

31.14 S

In tale sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.7 delle presenti norme si distinguono:

Sr Aree e attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali.

Le specifiche destinazioni riportate dal Piano sono vincolanti e potranno essere variate solo con procedure e nei limiti temporali di cui alla legge n 1 del 3/1/1978, in particolare a seguito dell'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del consiglio Comunale tenuto conto dello schema generale di organizzazione, nelle fasi attuative intermedie.

Gli interventi nelle aree di categoria Sr, di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza, ma saranno soggetti alle prescrizioni che disciplinano la confrontanze degli edifici.

Qualsiasi intervento comunque dovrà tenere conto dell'ambiente in cui si colloca ed avere il carattere di aggiunta di qualità e riqualificazione dell'ambito circostante.

Per i servizi nel centro storico valgono prioritariamente le norme specifiche indicate dalle presenti norme e le particolari prescrizioni di cui ai relativi elaborati.

Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi.

Il conteggio di tali aree potrà essere fatto sulla superficie sviluppata dei parcheggi stessi.

Nel caso di parcheggi a più livelli, con fruizione delle aree superficiali per altri tipi di servizi (in particolare verde di quartiere), il Comune mediante apposite convenzioni potrà disporre che aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato.

Si precisa che le dotazioni di parcheggio pubblico e di servizi previsti dal PRGC dovranno avere la massima accessibilità per ogni singola area di piano e inoltre le strutture in sottosuolo dovranno essere realizzate a quote e con caratteristiche tali da non pregiudicare gli usi pubblici previsti a livello sovrastante.

Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi di cui al presente articolo e vincolati o classificati di interesse storico, architettonico ed ambientale ai sensi delle leggi vigenti,

Saranno ammessi di norma solo gli interventi compatibili con il criterio del restauro conservativo, previa autorizzazione, ove richiesta per legge dai competenti organi Statali e Regionali.

Ai sensi dell'art. 21 punto 1) potranno essere conteggiate ai fini degli standards e sino ad un max di 7 mq/ab aree private assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione.

All'interno delle aree di categoria Sr è consentita, previo convenzionamento con il Comune al fine di definirne limiti e quantità, la realizzazione di spazi destinati ad attività commerciali al dettaglio e attività di somministrazione, finalizzata alla sostenibilità economica delle attrezzature di interesse pubblico ivi presenti.

L'attuazione dell'area per servizi n.3, ubicata all'interno dell'area d'intervento Br5, potrà avvenire tramite Strumento Urbanistico Esecutivo, il quale dovrà prevedere:

- l'assoggettamento permanente ad uso pubblico dell'area;
- il collegamento viario tra via Montale, strada del Ritano e via G. Leopardi, con facoltà di proporre eventualmente la modifica del tracciato previsto sulle tavole del P.R.G.C..

L'attuazione dell'area per servizi "3O", ubicata in zona "Madonna della Scala", in presenza di trasformazioni edilizie con significativa impermeabilizzazione di suolo, nella valutazione delle varie soluzioni in fase di progettazione, siano privilegiate quelle che garantiscono la maggior permeabilità possibile e, ove necessario, sia previsto un sistema di raccolta e gestione in loco delle acque piovane.

Srp Aree come Sr ma di tipo privato (sia esistenti che in progetto), individuate in cartografia.

Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con quelle previste all'art. 21 della l.r. 56/77 .

Per tali aree valgono le norme previste per le aree Sr con i seguenti parametri e limiti:

- superficie coperta massimo 20% dell'area individuata nelle cartografie di PRGC;
- non saranno conteggiati in volume gli spazi utilizzati per la destinazione d'uso principale;
- è ammessa la realizzazione di un volume massimo di 0,10 mc/mq con destinazione ad uffici, alloggio del custode e/o residenza del proprietario;
- altezza massima mt 7,00.

Dovranno inoltre essere riservati parcheggi nella misura minima di 10 mq ogni 100 mc.

La realizzazione del nuovo sedime viario tra strada Baldissero e il parcheggio pubblico posto sull'area servizio 2N, al fine di garantire un collegamento diretto con l'area pubblica e l'area Srp esistenti, sarà attuabile direttamente con convenzione, la quale dovrà prevedere:

- l'assoggettamento permanente ad uso pubblico del sedime viario;
- le modalità di accesso in sicurezza dell'immissione da e verso strada Baldissero;
- la realizzazione e la manutenzione dell'area a cura e spese del privato;
- una permeabilità di almeno il 40% per l'intera superficie del sedime viario;

un progetto di mitigazione prevedendo un filare di alberi di specie autoctona e/o una siepe.

Sp Aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, terziari, direzionali e commerciali.

Usi consentiti: parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, ai sensi dell'art. 21, 1 c. punti 2) e 3) della l.r. 56/77.

In via prioritaria gli usi consentiti dovranno garantire spazi verdi e parcheggi (in particolare per le industrie esistenti (aree di tipo Bp) e/o di trasformazione a terziario (Bpt) o di tipo (CC) o Tp.

Per le sole aree di espansione industriale, oltre al verde e ai parcheggi potranno essere ammesse attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, ecc. al servizio degli insediamenti previsti nel contesto.

Gli eventuali edifici per attrezzature sportive coperte, centri e servizi sociali, mense ecc. potranno essere attuati nei limiti del 50% di superficie coperta fondiaria, 1 di indice fondiario di superficie, con un'altezza max di mt 10,00, nel rispetto inoltre delle norme sulle distanze e confrontanze valide per le aree produttive.

Per le aree di tipo Bp, Bpt e CC, la superficie lorda sviluppata di attrezzatura potrà essere conteggiata ai fini degli standards, in particolare per quanto riguarda i parcheggi, sia in superficie che interrata, purché la parte

interrata sia facilmente accessibile dall'accesso principale all'area senza transito nelle parti private non assoggettate ad uso pubblico.

L'area Sp adiacente alla zona Tr in località Sant'Anna è priva di volumetria e destinata ad attività ricreative, per il tempo libero ed il benessere, funzionalmente collegata con l'attiguo intervento ricettivo.

Ai fini degli standards sono computabili, oltre alle aree per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o dismissione da parte dei privati, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico sino ad un max del 50% dello standard previsto per ogni tipo di insediamento delle presenti norme e con opportuno convenzionamento.

Nel centro storico i servizi di tipo Sp individuati nelle cartografie sono adibiti a solo parcheggio e realizzati in sottosuolo ad esclusione delle aree Sp1, Sp3, Sp6, Sp7, Sp8, Sp 13, Sp 14, Sp15* e Sp18* e le cui destinazioni sono individuate nella tabella "SERVIZI PER IL TERZIARIO COMMERCIALE" riportata nell'Elaborato C4 del PRGC vigente, da realizzare in superficie ed alberate.

Il soprasuolo sarà sistemato secondo le destinazioni previste per i corrispondenti servizi.

31.15. F

In tale categoria omogenea d'uso di cui all'art. 30.8 delle presenti norme si distinguono:

FV Aree destinate preminentemente a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e interurbano ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della l.r. 56/77 e art. 4 lettere A, B, D della l.r. 4/6/1975 n 43.

In tali aree saranno ammessi interventi finalizzati:

- a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e territoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della l.r. 56/77 e l.r. 12/90.
- b) alla tutela, miglioramento e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche, esistenti o potenziali, con particolare riferimento a quelle forestali;
- c) alla tutela, difesa attiva del settore con qualificazione delle attività agricole esistenti nelle aree FV non in contrasto con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente;
- d) al riassetto idrogeologico.

Gli interventi di cui alla lettera a) consisteranno nella formazione di percorsi pedonali e ciclabili, alberature a bassa a media vegetazione e sistemazioni a prato luoghi di sosta e saranno definiti ed attuati con strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica tenuto conto:

- 1) delle finalità di cui ai punti b) e d) ricorrendo ove necessario e ove possibile ai dispositivi di cui alla l.r. 17/10/1979 n 61 sul recupero delle terre incolte in applicazione dell'art. 4 comma primo, sub 3) e art. 10, sub 3) di detta legge;
- 2) delle esigenze di tutela degli edifici e delle aziende ed impianti agricoli esistenti di cui al punto C.

Lo strumento esecutivo dovrà garantire il mantenimento e lo sviluppo delle attività esistenti, mediante la razionalizzazione delle strutture e gli eventuali ampliamenti.

Nelle more dell'attuazione del Parco o successivamente all'attuazione, limitatamente in tal caso agli edifici ed alle aziende ed impianti agricoli esistenti saranno ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici con destinazione extragricola, esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante, con esclusione di ogni nuova edificazione;

Per i fabbricati esistenti extra-agricoli le destinazioni ammesse sono quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.

- b) interventi per le aziende agricole come quelli ammessi per le aree di tipo Ef ma coi seguenti limiti:
- saranno escluse nuove costruzioni residenziali; per le residenze rurali esistenti sono consentiti ampliamenti non superiori al 20% della volumetria residenziale esistente;
 - saranno inoltre esclusi interventi non strettamente necessari alle documentate esigenze delle aziende insediate e fatti salvi i vincoli di cui agli artt. 27 e 29 l.r. 56/77. Gli interventi di razionalizzazione ed eventuale ampliamento delle strutture tecniche aziendali potranno essere realizzati in misura non superiore al 80% della volumetria o della superficie coperta esistente;
 - la superficie coperta del complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse eventualmente esistenti, non potrà superare il 10% della superficie del lotto interessato;
 - saranno escluse tassativamente dall'edificazione e dalla messa a coltura le aree a bosco se non per il miglioramento di questo.

Le aree per l'accesso al Parco dovranno essere situate in punti strategici facilmente accessibili dalle aree residenziali. Tali aree dovranno essere predisposte per parcheggi, sosta e fermata dei mezzi di trasporto pubblico, e ricavate su terreni con pendenze non superiori al 12%.

Dovranno essere sistemate a verde o con pavimentazioni che consentano un corretto smaltimento delle acque.

Saranno consentite modeste costruzioni di H non superiore a mt. 3,00, di norma coperte, per servizi igienici, piccoli servizi di vendita di cibi e bevande, ed eventuali alloggi per l'eventuale personale di gestione e custodia al Parco. Per la formazione dei suddetti servizi prioritariamente dovranno essere utilizzati edifici esistenti opportunamente restaurati.

Le opere ammesse potranno essere realizzate solo in quanto previste dal progetto generale di sistemazione dell'intera area di cui al precedente secondo comma.

Per quanto riguarda le costruzioni da adibire a servizi igienici, piccoli servizi di vendita cibi e bevande gli stessi potranno essere realizzati anche da privati (nel numero e consistenza previsti nel progetto generale), purché tali interventi vengano convenzionati con il Comune.

Per le recinzioni in tutte le aree di tipo FV, saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a mt. 2, con eventuale rete metallica plastificata interposta su paletti e senza zoccolatura; eccezion fatta per il restauro di recinzioni esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente.

Per tutte le strade ed i percorsi esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente, dovrà essere curata la conservazione ed il restauro di sezioni, pavimentazioni e sistemazioni esistenti o da ripristinare.

FH Aree destinate ad attrezzature socio-sanitarie ed ospedaliere di carattere pubblico, di cui all'art. 30.8. delle presenti norme esistenti o previste.

Le aree di tale tipo inserite nel centro storico sono soggette per quanto attiene ai tipi di intervento alla normativa specifica del Centro Storico e a quanto previsto negli elaborati di PRGC in scala 1:1000.

Per le aree non inserite nel centro storico, varranno le norme specifiche di settore, con la precisazione che vista la rilevanza ambientale dell'area prevista, qualsiasi intervento proposto dovrà tenere in conto il rispetto dell'ambiente sia dal punto di vista delle altezze, che dei materiali impiegati, che degli eventuali sbancamenti o riporti che non dovranno alterare gli andamenti naturali del terreno. Inoltre particolare cura dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne.

Gli interventi dovranno essere attuati con Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area individuata nelle cartografie di PRGC.

Nelle more dell'attuazione delle previsioni di PRG saranno ammessi:

- a) continuità delle attività agricole e non, in atto alla data di approvazione del progetto preliminare di Piano;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici a qualunque uso destinati, esistenti alla data di adozione del PRG preliminare, con esclusione di ogni nuova edificazione.

Per quanto riguarda l'area localizzata ad Est della Ferrovia, la stessa sarà riservata a centro riabilitazione lungodegenti da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.

FI Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, di carattere pubblico di cui all'art. 30.8. delle presenti norme.

Per tali aree varranno le norme previste per le aree Sr e le norme specifiche di settore.

FIp Aree come FI, ma di tipo privato.

Per tali aree varrà di norma quanto previsto per le aree di tipo Sr, salvo che per le aree di tale tipo inserite nel centro storico.

Queste ultime sono soggette, per quanto attiene ai tipi di intervento alla normativa specifica del centro storico e a quanto previsto negli elaborati di PRGC in scala 1:1000.

Per l'area FIp esterna all'abitato sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamenti nei seguenti limiti:

Densità territoriale 0,5 mc/mq
Sup. coperta massima 10%
Altezza massima mt 7,50

Gli interventi dovranno avvenire in presenza di un titolo abilitativo con convenzione

Ft Aree destinate ad impianti tecnologici di interesse generale di cui all'art. 30.8 delle presenti norme (ENEL, GAS, Raccolta rifiuti, Depuratori, Piattaforma rifiuti).

Per gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, che per loro natura e funzione devono essere collocati in diversa area normativa, quali centrali telefoniche, cabine di trasformazione energia elettrica, e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, potranno essere realizzate, in ogni parte del territorio, con esclusione delle aree di tipo Ar (salvo che per modeste centraline per gas, telefono. ecc. che dovranno essere sempre incassate e non sporgere dai muri) e nel rispetto dei vincoli di cui all'art. 35 delle presenti norme e attraverso il rilascio del singolo titolo in attuazione diretta .

In particolare le stazioni o sottostazioni elettriche potranno essere realizzate nelle aree di tipo Bp, Cr, e D.

Per gli impianti tecnologici varranno inoltre i vincoli previsti per le aree di tipo Sr, inoltre per le cabine elettriche di altezza < a mt 3,20 potranno ridurre la distanza dai confini, salvo quanto previsto all'art. 19.7) delle presenti norme.

La localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature di cui ai precedenti commi dovranno risultare in ogni caso coerenti con quanto stabilito dalle normative di settore e sulla sicurezza degli impianti.

Per l'area identificata con la sigla Ft.RSU, riservata agli impianti destinati ad ospitare le attività istituzionali del Consorzio Chierese per i Servizi, sono ammessi solo gli usi U25 (Impianti tecnici), anche se gestiti da terzi, per conto, nell'interesse e in accordo, tramite Convenzione, con il Consorzio Chierese per i Servizi.

I parametri di intervento sono:

- indice fondiario di copertura pari a 1/3 della superficie fondiaria
- indice fondiario di superficie: 0,6
- H max capannoni: mt.12
- H max per le parti ad ufficio: mt.12 con non più di 3 p.f.t.

All'interno dell'area fondiaria dovranno essere rispettati i parametri relativi all'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.20 delle presenti norme.

Si specifica che lungo il fronte di Strada Fontaneto la fascia esterna alla recinzione esistente attualmente in proprietà del Consorzio dovrà essere attrezzata a verde e parcheggio e dovrà inoltre essere realizzata una cortina alberata. Tale fascia non concorrerà al computo della superficie fondiaria.

L'attuazione dell'intervento avverrà a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area.

Fg Aree destinate ad altre attrezzature generali d'interesse pubblico specificatamente indicate in cartografia di cui all'art. 30.8 delle presenti norme, comprese le relative destinazioni complementari e funzionalmente connesse.

Per tali aree di norma varrà quanto previsto per le aree Sr, ivi compresa, previo convenzionamento con il Comune al fine di definirne limiti e quantità, la realizzazione di spazi destinati ad attività commerciali al dettaglio e attività di somministrazione, finalizzata alla sostenibilità economica delle attrezzature di interesse pubblico ivi presenti.

Nell'area di proprietà comunale dell'ex-Cascina "La Maddalena", Fg7, che potrà essere oggetto, anche con apporto di capitali privati, di demolizione e ricostruzione purché ne siano conservate l'impostazione tipologica e la consistenza volumetrica originaria, gli utilizzi possibili sono:

U2 (Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere)

U4 (commercio al dettaglio)

U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande)

U8 (esposizioni, mostre e fiere)

U10 (cinema, teatri e locali per lo spettacolo)

U11 (Piccoli uffici e studi professionali)

U16 (artigianato di servizio)

U22 (servizi sociali di quartiere)

U23 (attrezzature per il verde)

U24 (attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali)

U27 (attrezzature socio-sanitarie)

U28 (attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero), senza limitazioni e per esclusive finalità d'interesse pubblico.

Dovrà essere inoltre rispettato l'indice di permeabilità minimo del 40% per le eventuali opere di sistemazione esterna, quali: parcheggi, accessi, camminamenti, ecc...

Frp Aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero, attrezzature ricettive minime correlate alle attrezzature di cui sopra, di tipo privato di cui all'art. 30.8 delle presenti norme, si distinguono in:

Frp 1 Ambito destinato alla formazione di un parco agrario ludico-sportivo in zona Fontaneto

1) Obiettivi:

Creazione di un ambito rurale e agricolo di elevato valore paesaggistico-percettivo all'ingresso sud del centro abitato quale zona "filtro" tra il polo industriale e il margine del tessuto residenziale e denominato: "Parco agrario Gioncheto – Fontaneto".

2) Modalità di gestione e finanziamento:

La gestione dell'area avverrà tramite il convenzionamento tra il Comune di Chieri ed enti/società/istituti/associazioni/cooperative, privati e imprenditori agricoli interessati. Il disciplinare dovrà contenere in particolare le modalità di manutenzione del territorio (fondi agricoli, fossi, bealere, vegetazione, tratturi, ecc...) e delle infrastrutture (panchine, illuminazione, parcheggi, aree attrezzate, ecc...) attraverso l'attuazione e il Pagamento dei Servizi Ecosistemici (PSE) come definiti dal Masterplan dell'Ambito Agro Naturale del Fontaneto (cfr. Tavola C8. – Ambiti Attuativi del Masterplan relativo al "Parco agrario Gioncheto - Fontaneto").

3) Modalità di attuazione:

In coerenza con il Masterplan (cfr. Tavola C8. – Ambiti Attuativi del Masterplan relativo al "Parco agrario Gioncheto - Fontaneto") e con l'Allegato 3bis del PTC2 - Linee Guida per il Sistema del Verde, l'area d'intervento Frp1 si attua tramite i tre ambiti denominati A, B e C, dei quali:

- L'ambito "A" è destinato al recupero di situazioni degradate tramite messa a dimora di vegetazione arborea, realizzazione di orti urbani e riassetto culturale.
- L'ambito "B" è individuato quale area di elevato interesse agronomico destinata all'attivazione del PSE tramite convenzionamento. Nelle more dell'attivazione delle convenzioni, è ammessa la continuazione delle colture in atto, con esclusione di qualunque attività di trasformazione a carattere edificatorio, fatta eccezione per gli edifici esistenti alla data del 10/11/2017, per i quali sono sempre ammessi gli interventi edilizi fino alla Ristrutturazione edilizia compresa.
- L'ambito "C" è destinato alla realizzazione e al mantenimento d'impianto arboreo a compensazione di CO₂.

Attraverso il convenzionamento, nell'Ambito "B" sono previsti:

- 1) il rafforzamento del reticolo ecologico minore: innesto di siepi e filari lungo il parcellare agricolo a delimitazione degli appezzamenti utili come frangivento, consolidamento di ripe e scarpate, nonché per la produzione di legna e ramaglie secondo le modalità indicate nelle LINEE GUIDA PER LE RETI ECOLOGICHE - LGRE - FASCICOLO A; ALLEGATO III - Buone pratiche in ambito agricolo dell'Allegato 3bis del PTC2 – Linee Guida per il Sistema del Verde.
- 2) il potenziamento del reticolo idrografico minore (rii; fossi, bealere): manutenzione, consolidamento e/o modifica delle sponde, anche mediante il ripristino degli antichi ambiti golenali dove ciò non contrasti con le condizioni di pericolosità idrogeomorfologica presenti, unitamente all'implementazione della vegetazione spondale/ripariale, finalizzata alla costituzione di corridoi di connessione ecologica lungo i rii Tepice e Gioncheto con i fossi circostanti; a contrastare l'erosione dei suoli; a garantire spazi idonei per il rifugio e nutrizione dell'avifauna e a depurare l'acquifero superficiale;
- 3) la creazione di zone umide (bacini, specchi d'acqua, "tampe"), ove l'orografia del terreno, la tipologia dei suoli e l'andamento della falda lo permettano, con dimensioni e profondità contenute atte a fornire sosta/riparo per le specie in transito e favorire la creazione di microhabitat stanziali;
- 4) una corretta gestione agroecosistemica dei fondi: incentivare la pratica del "maggesi",

mantenendo un equilibrato rapporto tra superfici produttive ed incolte e/o colture a perdere finalizzate ad implementare i livelli di biodiversità; a diminuire l'apporto di agrofarmaci e di fertilizzanti; a proteggere i suoli dai processi erosivi;

- 5) la diffusione di colture arboree da affiancare a quelle cerealicole con particolare riferimento all'impianto di latifoglie di pregio, pioppi, frutteti (ciliegio, pesco, nocciolo, ecc...) al fine incrementare la complessità dell'ecomosaico; diminuire l'erosione dei suoli e migliorare la percezione del paesaggio agrario;
- 6) l'impianto di appezzamenti boscati permanenti lasciati al libero sviluppo composti da popolamenti autoctoni il più possibile diversificati, privilegiando quelli che possano rappresentare elementi di rifugio, nidificazione e nutrimento per l'avifauna presente (apparato fogliare fitto e permanente, essenze con bacche, ghiande, ecc...);
- 7) l'applicazione di tecniche colturali ambientalmente compatibili secondo le modalità indicate nelle LINEE GUIDA PER LE RETI ECOLOGICHE - LGRE - FASCICOLO A; ALLEGATO III - Buone pratiche in ambito agricolo dell'Allegato 3bis del PTC2 – Linee Guida per il Sistema del Verde;
- 8) la diffusione di colture orticole sia di tipo familiare che commerciale associati a specie arboree da frutto ed altre di tipo decorativo per la mitigazione naturale degli stessi. Potrà essere ammessa l'installazione di serre solo se adeguatamente mitigate da quinte arboree, pergolati, grigliati e tesate a parete con specie rampicanti. Anche le recinzioni, esclusivamente a giorno, e i depositi per gli attrezzi dovranno essere debitamente mascherate da siepi, alberi e specie rampicanti;
- 9) il potenziamento o recupero di strada Gioncheto quale percorso principale d'ambito, attraverso la stabilizzazione del battuto di terra consolidato, migliorandone la percorribilità sia a favore dei mezzi agricoli che delle biciclette, anche tramite l'impianto di gelsi, pioppi o altre specie che ne evidenzino il tracciato, garantendo idoneo ombreggiamento. Lungo il ciglio stradale potranno essere ricavati piccoli spazi di sosta allestiti con panchine, attrezzi ginnici ed attrezzature per la didattica e lo svago, anch'essi delimitati da alberature o altri elementi vegetali caratterizzanti le attività svolte;
- 10) la realizzazione di percorsi secondari interni ed esterni finalizzati principalmente a garantire un'agile manutenzione delle sponde dei rii a margine delle coltivazioni esistenti, nonché la loro percorribilità ciclopedonale che si interconnetta con tutti gli accessi e le strutture (servizi e/o elementi storici) esistenti limitrofe al perimetro del parco, con particolare riferimento a:
 - strada Gioncheto nei pressi della circonvallazione sud e del percorso ciclopedonale di via Tetti Fasano;
 - via Quintino Sella;
 - parcheggio e area verde via dell'Industria;
 - parcheggio e area verde via Giuseppe Vasino;
 - parcheggi strada Fontaneto;
 - parcheggi e piazzale via Monti;
 - piazzale Quarini, Caserma Scotti e stazione ferroviaria;
 - parcheggi consorzio agrario;
 - parcheggi via I Maggio;
 - parcheggi via Beden Powell;
 - campi sportivi S. Giacomo;
 - centro ASL TO5 Chieri;
- 11) l'integrazione dell'assetto complessivo tramite:
 - nuovi attraversamenti, se necessari, da realizzare con piccoli ponticelli/paratoie costituiti da materiali compatibili rispetto alle peculiarità dell'area a parco (es. pietra, legno, metallo);
 - recupero e valorizzazione di percorsi (attraversamento su Corso Egidio Olia; tratturo a sud di S. Giacomo; tratturo a nord di via dell'Industria, tratturo nei pressi di via Tetti Fasano all'altezza della cappella);
 - parcheggi di attestamento lungo via Quintino Sella/via Monti. Questi dovranno risultare alberati (1 albero/due-tre posti auto messo a dimora adiacente lo stallone) al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento delle auto in sosta, evitando la formazione di isole di calore e si realizzeranno con pavimentazioni drenanti (autobloccanti forati posati a

- secco su fondo in sabbia e ghiaia multistrato a pezzatura differente con riempimento di terreno vegetale o grigliati alveolari/prati armati);
- nuovo ingresso da via Giuseppe Elia e/o da strada Fontaneto lungo il margine nord dei capannoni industriali;
 - aree verdi, didattiche – promozionali ed attrezzature sportive all'interno delle zone 2S via Monti/via Q. Sella;
 - centro d'informazione, assistenza e promozione culturale per coltivazioni vitivinicole ed orticole, nonché laboratorio di ricerca sperimentale (eventualmente munito di serre fotovoltaiche con un'altezza massima di 3 metri) e negozio per lo spaccio di prodotti agricoli al dettaglio e all'ingrosso limitato agli esercizi di vicinato all'interno delle zone 2S;
 - percorsi ciclopedonali in accordo con le indicazioni fornite dal Piano Urbano del Traffico e relativo Biciplan;
 - Fasce alberate in prossimità della rete stradale limitrofa in conformità al D. Lgs. 285/1992 e del D.P.R. 495/1992.

In tutti gli Ambiti, per le attività di piantamento si dovrà, rispettare il seguente abaco delle specie ammesse:

Specie arboree in ambiti non ripariali:

Quercus robur/pubescens (farnia); Carpinus betulus (carpino bianco); Acer campestre/platanoides (acero campestre); Fraxinus excelsio/oxycarpa (frassino); Ulmus minor (olmo campestre); Tilia cordata (tiglio); Juglans regia (noce); Prunus avium (ciliegio).

Specie arboree in ambiti ripariali (sponde e scarpate di corpi idrici fluviali e lacustri, zone umide, ristagni, ecc...):

Tutte le specie precedenti con l'aggiunta di Alnus glutinosa (ontano nero); Salix alba/purpurea/babylonica (Salici); Populus alba (pioppo bianco); Populus nigra (pioppo nero); Morus alba (gelso).

Specie arbustive:

Frangula alnus, Sambucus nigra, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Hedera helix, Ligustrum vulgare, Lonicera caprifolium, Prunus spinosa, Ruscus aculeatus, Viburnum opulus, Rosmarinus officinalis, Salvia officinalis.

Lo schema tipo di impianto, a partire dalle sponde ripariali, con sistemazione naturaliforme, dovrà diradarsi progressivamente, diminuendo proporzionalmente la frequenza delle specie ripariali ed associando in ogni caso arbusti rispettando i seguenti parametri indicativi di densità:

- indice di piantumazione arborea a medio-alto fusto pari a 2/3 alberi ogni 100 mq.
- indice di piantumazione arbustiva pari a 2/3 cespugli ogni 50 mq.

Tutela archeologica

Ogni intervento pubblico o privato comportante la realizzazione di scavi dovrà essere preventivamente subordinato al parere della competente Soprintendenza che potrà prescrivere l'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi.

Frp 2 Area destinata in parte a parco con attrezzature per il tempo libero di tipo privato e area a parco privato di interesse paesistico ambientale di pertinenza di edifici aventi valore storico-artistico e di emergenza ambientale.

- 1) Nell'area destinata in parte a parco con attrezzature per il tempo libero sono ammessi:
 - a) realizzazione di una club-house di dimensioni massime mc 1.500, con non più di 2 p.f.t. H max 6,50 fuori terra con eventuale seminterrato, per attrezzature a sostegno e in correlazione delle attività svolte nell'area (palestre per ginnastica, sauna, spazi tecnici, bar, alloggio gestore, ecc.). I materiali e le forme dovranno armonizzarsi con l'ambiente e con l'edificio posto a Nord dell'area e di tipo Ar 3/1 (ex Villa Landriano).

L'edificio della club-house dovrà essere ubicato in area pianeggiante, in prossimità del laghetto esistente e salvaguardando le alberature di pregio.

Le attività sportive ammesse dovranno essere compatibili con l'ambiente e non alterare l'andamento naturale del terreno (ad esempio: tennis, minigolf, attività ippica, piscina scoperta, atletica, tiro a segno con arco, percorsi ciclabili, bocce, pratica golf, ecc.)

- b) La sistemazione dell'area Frp2, comprensiva dell'edificio per la club-house, dovrà avvenire in presenza di piano esecutivo convenzionato esteso all'area a servizio n. 1 Nord individuato nelle cartografie di PRGC, che dovrà essere sistemata, assoggettata all'uso pubblico con convenzionamento e destinata ad attrezzature sportive minime (campi da tennis, mini golf, ecc.). La conferma degli interventi in progetto e l'approvazione del predetto SUE è da intendersi subordinata all'acquisizione di preventivo parere favorevole della commissione Locale per il Paesaggio
- 2) Nell'area destinata a parco privato esistente di interesse paesistico-ambientale di pertinenza edifici aventi valore storico-artistico e di emergenza ambientale saranno ammessi:
- a) per gli edifici definiti Ar3/1 (ex Villa Landriano) interventi di restauro conservativo secondo le norme relative alle aree Ar3/1.
Si precisa che il viale alberato monumentale è interamente compreso nell'area Frp 2.
- b) per gli edifici secondari e di pertinenza presenti nell'area possibilità di ristrutturazione anche di tipo B senza aumento dei volumi preesistenti, sia per residenza, che pertinenze per gli edifici principali (box).
- c) la presentazione dei progetti di restauro o di ristrutturazione dovrà sempre avvenire in presenza di un progetto di sistemazione e salvaguardia dell'area di interesse ambientale, previo preventivo parere della predetta commissione regionale.

Frp3 Area contenente l'ex cabina Enel dismessa di via Montù e la relativa area di pertinenza, da destinarsi a punto di sosta e ristoro attrezzato, a supporto dell'infrastruttura ciclo-pedonale pubblica di collegamento tra Chieri e Riva presso Chieri.

Area catastalmente identificata al N.C.E.U., Foglio 60, mappale n. 160.

1) Destinazioni d'uso previste e/o ammesse:

U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande);

U23 (Attrezzature per il verde).

2) Interventi ammessi:

m.o.;

m.s.;

Ris. (senza aumento di volume).

3) modalità di attuazione:

Il recupero del fabbricato e della relativa area di pertinenza avverrà tramite attuazione diretta convenzionata e sarà subordinata alle seguenti prescrizioni:

- valutazione previsionale di impatto acustico di cui alla L. n. 447/1995 e alla l.r. n. 52/2000;
- rispetto dell'indice di permeabilità minimo del 40% per le eventuali opere complementari quali: parcheggi per cicli, accessi, camminamenti, ecc...

La convenzione dovrà disciplinare, tra l'altro, le modalità con le quali garantire adeguata sicurezza stradale.

Fe Aree con edifici esistenti a prevalente destinazione religiosa (conventi, convitti, istituti scolastici privati ecc.) o agricola di cui all'art. 30.8 delle presenti norme, da destinarsi ad attrezzature socio assistenziali.

- 1) Usi previsti:
U3 (Collegi, convitti, case di riposo, case per studenti, case di cura o cliniche private); è consentito lo svolgimento di attività ricettive finalizzate al turismo religioso.
U21 (Parcheggi);
U22 (Servizi sociali di quartiere anche privati con esclusione della parte commercio);
U23 (Verde);
U27 (Attrezzature socio- sanitarie)
U28 (Attrezzature culturali).
Si precisa che le varie attività assistenziali, scolastiche, sociali consentite dovranno in ogni caso risultare rispondenti alle specifiche norme di settore.

- 2) Interventi ammessi: m.o., m.s., Rc, Ris.A., Ris.B., D.r.s.

Per gli edifici esistenti situati all'interno del centro storico varranno le tipologie di intervento indicate nella tavola C5 in scala 1:1000.

Le eventuali trasformazioni d'uso potranno avvenire all'interno dei soli edifici esistenti, salvo quanto previsto nelle norme specifiche del centro storico, previa approvazione di SUE o mediante convenzione , ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77

Per l'immobile denominato "Casa Maggio", sito in Via Palazzo di Città 16/18, è consentito un incremento di volumetria fino a 5.600 mc complessivi, funzionale alla realizzazione di una struttura socio-assistenziale con capacità di ospitare un numero di circa 55 anziani in R.A.A. (Residenza Assistenziale Alberghiera) e/o Centro Diurno Integrato.

Per il recupero dell'area ex Consorzio Agrario, di proprietà del Comune di Chieri, concessa in diritto di superficie all'attigua I.P.A.B. Casa di Riposo "Orfanelle" non sono previste limitazioni di superficie e di volume in analogia con le previsioni per le aree di tipo Sr (aree ed attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali).

- 3) Alcune delle attività previste potranno anche essere realizzate in aree seminterrate o interrato, fatte salve le norme di sicurezza, antincendio, e nel rispetto dell'ambiente nel quale l'intervento si colloca.
- 4) Le aree sovrastanti gli interventi realizzati in seminterrato o interrato dovranno essere realizzate a verde.
- 5) Parcheggi privati potranno essere realizzati sia in superficie che in interrato o seminterrato, per quelli realizzati nel seminterrato o interrato, le rampe di accesso dovranno essere realizzate sfruttando ove possibile dislivelli del terreno esistente.
- 6) Non potranno inoltre essere alterate le pendenze e le caratteristiche delle aree libere, salvo gli interventi indispensabili per gli accessi e le rampe.
- 7) I parcheggi dovranno essere realizzati nella misura minima pari al 40% delle superfici sviluppate destinate ad attrezzature con concorso di pubblico.
- 8) Per l'insediamento di attività terziarie private che non si configurino come servizi pubblici ai sensi degli artt. 21 o 22 della l.r. n 56/77 e s.m. dovranno essere reperite in sito le dotazioni di aree per servizi prescritte dall'art. 21, 1 c., p.to 3) della stessa L.U.R. e l'ammissibilità degli usi in progetto sarà sottoposta a verifica di compatibilità con i supporti infrastrutturali locali;
- 9) Nel caso di interventi in seminterrato ed interrato di cui ai precedenti punti 3) e 5) o di insediamento

delle attività terziarie private di cui al punto 8) si renderà necessario il preventivo ricorso ad un P. di R. esteso all'intero ambito Fe che, nel rispetto di quanto stabilito dal punto 6 e dei vincoli di intervento gravanti sugli edifici e sulle aree libere, dovrà definire l'assetto complessivo dell'area.

Ftr aree ed attrezzature di interesse generale relative alla mobilità ed al trasporto su gomma e su rotaia – centri intermodali di interscambio di cui all'art. 30.8 delle presenti norme.

- 1) Usi previsti:
 - U4 (Attività commerciali al dettaglio)
 - U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande)
 - U21 (Parcheggi attrezzati ed autorimesse di uso pubblico e/o di tipo privato)
 - U22 (Servizi sociali di quartiere anche privati con esclusione della parte commercio);
 - U23 (Verde)
 - U25 (Impianti tecnici)
 - U26 (Attrezzature funzionali a servizi tecnici)
- 2) Interventi ammessi: At (attrezzature del territorio)
Nei casi di previsione di parcheggi a raso si prescrive l'utilizzo di materiali permeabili almeno per le aree di stallo, mentre per parcheggi multipiano, gli stessi vengano accompagnati da idoneo mascheramento visivo tramite cortine verdi realizzate con alberature o vegetazione rampicante, garantendo l'invarianza idraulica del lotto.
- 3) Per l'insediamento di attività terziarie private che non si configurino come servizi pubblici ai sensi degli artt. 21 o 22 della l.r. n. 56/77 e s.m. dovranno essere reperite in sito le dotazioni di aree per servizi prescritte dall'art. 21, 1 c., p.to 3) della stessa L.U.R. e l'ammissibilità degli usi in progetto sarà sottoposta a verifica di compatibilità con i supporti infrastrutturali locali.

31.16 Impianti di telefonia mobile cellulare

In tutte le aree di intervento classificate all'art. 30 delle Presenti Norme è consentita l'installazione di impianti fissi radioelettrici per telefonia mobile cellulare operanti negli intervalli di frequenze comprese tra 800 MHz e 1000 MHz e tra 1700 MHz e 2100 MHz, nel rispetto di limiti di esposizione fissati dalla normativa in vigore. Per impianti fissi radioelettrici per telefonia mobile si intende uno o più trasmettitori, nonché ricevitori o un insieme di trasmettitori o ricevitori, incluse le apparecchiature accessorie, necessari in una data postazione ad assicurare un servizio di radiocomunicazione.

Il Piano di Macrolocalizzazione definisce ed individua nell'ambito del territorio Comunale le Aree Preferenziali Comunali e Private e le Aree di attenzione Ambientale e/o Sociale. La scelta dell'ubicazione degli impianti da parte dei gestori dovrà indirizzarsi principalmente verso le aree Preferenziali Comunali e Preferenziali Private. La collocazione nelle Aree di Attenzione potrà avvenire esclusivamente secondo le modalità indicate nel Piano di Macrolocalizzazione.

Art. 32 - Eliminazione barriere architettoniche.

In tutti gli edifici pubblici aperti al pubblico, sia esistenti, che di nuova costruzione dovranno essere rispettate le norme contenute nel DPR 27/04/1978 n. 384 e successive, sia per le parti interne che esterne.

Il Sindaco accerta che nella realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tali norme dovranno anche essere rispettate negli edifici privati di uso pubblico.

Inoltre gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica dovranno rispettare le prescrizioni tecniche contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14/06/89 n. 236.

Contestualmente alla richiesta dei singoli titoli in attuazione diretta dovrà essere presentato il progetto

relativo ai requisiti di cui al sopraccitato Decreto sia per le parti interne agli edifici che per le parti esterne (compresi i marciapiedi).

TITOLO IX - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Art. 33 Particolari prescrizioni operative per gli interventi nel centro storico e nelle altre categorie di tipo A e in altri ambiti particolari.

Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti le preesistenze di interesse storico, artistico o ambientale o documentario segnalate negli elaborati di piano, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata delle preesistenze, dovranno in primo luogo curarne il restauro conservativo con il ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, evitando ogni intervento falsificante o puramente imitativo.

A tale scopo i progetti di intervento dovranno sempre essere corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:

- rilievi accurati in scala non inferiore ad 1:100, planimetrici ed altimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne e delle strutture verticali ed orizzontali e del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli spazi;
- sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;
- documentazione fotografica esterna ed interna volta anche a rappresentare l'intorno ambientale; ed inoltre da una documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, e sugli elementi eventuali vincolati ai sensi delle L. 01/06/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni. Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra, come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti Regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di legge.

Gli elaborati di progetto dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni o schemi, ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali di questi, da conservare;
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelle originali o con queste organicamente integrabili.

Oltre alle suddette cautele e a quanto previsto dalle definizioni operate dal precedente art. 22, gli altri interventi eventualmente ammessi negli ambiti di categoria A, eccezion fatta per i fabbricati costruiti dopo il 1942 ed in assenza di strumenti urbanistici-esecutivi con previsioni planivolumetriche dettagliate dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a) Le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale o documentario poste in adiacenza o nell'intorno ambientale;
- b) Le coperture saranno di norma a falde in coppi alla piemontese con esclusione di laminati plastici, lamiere ondulate o simili e dovranno accordarsi come forma, pendenze, ecc., a quelle degli edifici di carattere storico-artistico o ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno ambientale. Per casi particolari è ammessa la copertura in rame. In assenza di più precisi riferimenti gli sporti delle coperture

dovranno di norma essere realizzati in forma di pantalere o ventaglie con orditura in vista, con esclusione di ogni contraffazione stilistica; il canale di gronda sarà in lamiera di rame, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione;

c) I balconi saranno realizzati in lastra di pietra su mensole o in soletta di cemento a vista con ringhiere in ferro a semplici bacchette drittte di ferro con correnti di ferro piatto, senza alcuna lavorazione decorativa o con decorazioni preminenti nell'intorno;

d) I serramenti saranno in legno con eventuali persiane pure in legno ad ante, o in ferro smaltato di colore scuro, con esclusione dei metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc.. Per i fabbricati non vincolati è ammesso l'utilizzo di serramenti in PVC ed alluminio a condizione che la finitura sia di colori chiari opachi. Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari o con decori e lavorazioni preminenti nell'intorno;

e) Le recinzioni ulteriori verso spazi pubblici o privati non saranno di norma ammesse se non in forma di siepi vive con eventuale rete plastificata intermedia su paletti, senza zoccolo.

Le rampe di accesso ai locali seminterrati dovranno essere debitamente arretrate dalla viabilità e dai marciapiedi pubblici o di uso pubblico; la loro realizzazione potrà essere vietata qualora si riscontri l'esigenza di non compromettere la funzionalità delle aree libere di modesta dimensione.

Per quanto riguarda le aree di nuovo impianto o di completamento previste dalla variante 6 al Piano Regolatore, a destinazione ricettiva, terziaria e produttiva localizzate fuori dal centro abitato, si richiede che, in sede attuativa, vengano definite adeguate fasce arboree di rispetto finalizzate al salvaguardare le visuali di pregio.

Art. 33 bis Aree di potenziale interesse archeologico e di tutela ambientale
Il PRGC individua quali aree di potenziale interesse archeologico:

- l'ambito costituito dal centro storico (area Ar1) ed i contigui settori urbani originariamente compresi entro il perimetro della terza cerchia muraria, come definiti dalla perimetrazione operata dalle tav. C6 e C3.3 di PRGC;

- parte delle aree Br3 e Ft2 situate a sud del viale Cappuccini per una profondità di circa 40 mt. da misurarsi dal predetto viale cartograficamente definite nell'allegato A della presente normativa;

l'area catastalmente corrispondente al F.63, mapp. 40, in località Fontaneto (Tp8);

le porzioni delle aree: agricole, Bp1, Bpt, Sr, Fg3, Bpr, Cr1-14-18 comprese nella definizione del "percorso interessato dal passaggio dell'acquedotto" (epoca romana) operata dal predetto allegato A.

- area Frp1 parco agrario ludico-sportivo.

Ogni intervento pubblico o privato comportante la realizzazione di scavi nelle aree citate dovrà essere preventivamente subordinato al parere della competente Soprintendenza che potrà prescrivere l'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi.

Per l'acquisizione dei pareri relativi agli interventi con scavi ricadenti nelle richiamate aree di viale Cappuccini (necropoli) e di percorso dell'acquedotto, dovrà essere trasmessa alla Soprintendenza Archeologica copia dei progetti esecutivi.

L'area soggetta a vincolo ai sensi della L. 1497/39 individuata dalle tav. C2.1 e C3.1 in conformità della delimitazione operata con D.M. 01/08/1985, comprensiva della frazione Airali, è da ritenersi a tutti gli effetti soggetta al regime previsto dalla predetta legge ed a quanto stabilito dagli artt. 13 e 24 della l.r. 56/77 indipendentemente dalle definizioni cartografiche e normative di piano.

Art. 34 Strade, fasce di rispetto stradale e ferroviario.

Le planimetrie del presente PRGC illustranti l'assetto della viabilità nel territorio comunale riportano:

- a) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal Piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F (come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) e per ciascuna di esse la larghezza della sede stradale e/o categoria in conformità all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n. 1404 ed ai fini della determinazione delle fasce di rispetto di profondità minima conforme a quanto prescritto dagli artt. 4 e 5 di tale D.M. ovvero maggiore ove espressamente indicato dalle planimetrie di cui sopra o dalle presenti norme;
- b) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato e delle zone di insediamento previste dal piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria B, C, D, (come individuate conseguentemente alle definizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) e per quelle previste precisa la larghezza della sede stradale al netto dei marciapiedi che dovranno essere previsti nella misura minima di mt. 1,50, o comunque definiti dall'Amministrazione per i fini di cui all'art. 9 secondo capoverso, del decreto suddetto.

Nel caso di strade esistenti per le quali la planimetria di cui sopra non riporta la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento alle sezioni e ai cigli come definiti in base agli artt. 2 e 4, del D.M. 1/4/1968 n. 1404 ed all'art. 9, 2 comma del D.M. 2/4/1968 n. 1444; considerando le sezioni stradali previste al successivo punto 7 del presente articolo; inoltre varrà per gli arretramenti quanto disposto dall'art. 19 punti 4,6,7 delle presenti norme.

Le ridefinizioni ed integrazioni del reticolo viario minore operate sulle tav. di progetto a seguito della pubblicazione del progetto preliminare di piano (controdeduzione) sono indicative, in fase attuativa si procederà ad una loro puntuale verifica di effettiva rispondenza: allo stato di fatto, alle previsioni di SUE approvati ed alle esigenze di pubblica utilità operando qualora se ne riscontri l'esigenza, le necessarie rettifiche nel rispetto delle procedure di legge.

In conformità a quanto prescritto dall'art. 28 della l.r. 56/77, l'Amministrazione non potrà autorizzare - di norma - opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.

In particolare per la circonvallazione a sud del territorio in fase di progetto esecutivo dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti elementi:

- a) evitare accessi diretti;
- b) le aree residenziali di espansione siano interrotte ad una adeguata distanza dalla strada con adeguata fascia verde di protezione sia dal rumore che inquinamento;
- c) gli incroci, ove non prevista la sistemazione nel PRGC siano sistemati ove possibile su due livelli, anche con previsione di percorsi pedonali sopraelevati.

Nel caso delle strade previste i tracciati indicati dalle planimetrie della presente variante sono definiti solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto, mentre per quanto riguarda l'esecuzione delle sedi stradali, potranno subire variazioni conseguenti alla progettazione delle strade stesse.

Per quanto attiene gli innesti del tratto della viabilità tangenziale proveniente da via Buttigliera e della viabilità comunale per il Baldissero e con la direttrice proveniente da Andezeno, il Comune provvederà ad adottare le soluzioni tecniche necessarie a favorirne la funzionalità ed escludere situazioni di pericolosità (semaforizzazione ecc.).

Dette variazioni dovranno essere contenute all'interno delle fasce di rispetto come sopra determinate. Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto dovrà essere misurata dal ciglio effettivo di detta sede.

Si precisa inoltre che le misure indicate, dalle planimetrie di PRGC per le sedi stradali, potranno, all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzande, ed in fase di progettazione esecutiva delle stesse o in fase di singolo titolo in attuazione diretta o di SUE o P.P. essere dotate di viali e controviali o di marciapiedi delle dimensioni minime stabilite dall'Amministrazione.

Ad integrazione di quanto contenuto nei DD.MM. 1/4/1968 n 1404 e 2/4/1968 n 1444 e stabilito dal secondo comma dell'art. 27 della l.r. 56/77 e s.m. e/o indicato dalle planimetrie della presente variante e all'art. 19 punti 4.6.7 delle presenti norme si aggiunge quanto segue:

1) Strade non classificate.

Tutte le strade esistenti o previste dalla presente variante all'esterno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F e non comprese nella classificazione di cui all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n 1404, ai fini della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale, vengono equiparate alle strade di categoria D del citato articolo.

2) Strade pedonali.

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt. 5,00.

3) Strade a fondo cieco.

Per tutte le strade a fondo cieco di servizio dei singoli edifici o insediamenti la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt 5,00.

Per definizione si intenderanno strade a fondo cieco solo quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che al suo interno possa essere inscritto, un cerchio con diametro non inferiore a mt. 15, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.

4) Strade al servizio di P.P. o SUE.

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche saranno ammessi arretramenti conseguenti la sola confrontanza secondo quanto indicato all'art. 19 punti 4,6,7 delle presenti norme.

L'Amministrazione si riserva tuttavia di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al 2 comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n 1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal PRGC

5) Strade comprese in aree di categoria D.

Le prescrizioni di cui all'art. 9, secondo capoverso del D.M. 2/4/1968 n 1444 concernenti la profondità delle fasce di rispetto stradale vengono estese alle aree di categoria D come definite dall'art. 2 dello stesso D.M.

6) Autostrade e ferrovie.

Per i tratti delle autostrade la profondità della fascia di rispetto dovrà essere quella prevista dal DM 01/04/68 n 1404.

Per quanto riguarda le ferrovie vale quanto stabilito dal D.P.R. 11/7/1980 n. 753 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”:

In particolare si fa riferimento agli artt. 40 e 42, che per i nuovi insediamenti e per i fondi adibiti a pascolo o a riserva adiacenti le ferrovie prescrivono, a carico degli interessati, la recinzione obbligatoria dei fondi stessi.

all’art. 49, che vieta la costruzione, la ricostruzione o l’ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza minore di 30 metri dalla più vicina rotaia;

all’art. 52, che, fra l’altro, stabilisce le distanze che i muri di cinta, steccati e recinzioni devono osservare dalla più vicina rotaia e dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati, e in particolare:

mt. 6 per piante, siepi, muri di cinta o recinzioni in genere. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minima di mt. 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.

Le distanze possono essere diminuite di 1 metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di mt. 1,50;

all’art. 54, che stabilisce in 50 metri dalla più vicina rotaia la distanza minima di costruzione per le fornaci, le fucine e le fonderie.

Nelle “Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto” sono consentiti gli interventi dell’Ente Ferrovie dello Stato. Inoltre nelle fasce di rispetto ferroviario, per gli interventi edificatori da parte di terzi valgono i vincoli di arretramento stabiliti dall’art. 27, 4 comma l.r. 56/77 s.m.i.

Per strade di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 5 si intendono, oltre quelle pubbliche anche quelle private gravate da uso pubblico; per le strade di cui al punto 4 si intendono, ai soli fini del rispetto dell’art. 19, punti 4, 6, 7, anche quelle private interne

7) Sezioni stradali.

Tutte le strade pubbliche e private gravate da servitù di pubblico transito che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all’area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell’intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di viabilità previste, i tracciati viari potranno subire, senza costituire variante al PRGC traslazioni dell’asse longitudinale e variazioni dimensionali delle sezioni trasversali, all’interno delle aree che rappresentano le fasce di rispetto e/o di arretramento previste o indicate dal D.M. 2/4/68 n. 1444 e 1/4/68 n. 1404 o previste dal PRGC.

In particolare, diverse soluzioni progettuali esecutive degli svincoli, che non comportino traslazioni e quindi soluzioni distributive diverse, lungo l’asse stradale cui si riferiscono, ma semplicemente una organizzazione diversa dei flussi di traffico, non costituiscono variante al PRGC.

Gli allineamenti, le dimensioni dei marciapiedi e la posizione delle recinzioni verranno indicate dall’Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria delle singole domande dei singoli titoli in attuazione diretta o in sede di approvazione di Piani Esecutivi o in fase di progettazione delle strade stesse.

Per le strade esistenti di dimensioni esigue, e senza presenza di marciapiedi, in presenza di un progetto predisposto dall’Amministrazione si potrà richiedere l’allargamento delle stesse sia per l’allargamento della rete stradale che per la previsione di marciapiedi, senza che tali progetti costituiscano variante al PRGC.

Le sezioni minime – massime delle strade pubbliche e private gravate da servitù di uso pubblico ove non indicate dalle cartografie di piano, e le caratteristiche delle sedi stradali sono così determinate:

- ml 2 - 4 per strade pedonali e ciclo pedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;

- ml 7 per strade veicolari ad unico senso di marcia;
- ml 7,5 per strade veicolari a fondo cieco in aree B, C, E, F al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e di manovra, raggi di curvatura minimi di ml 5;
- ml 9 per strade veicolari a fondo cieco in aree B, C, E, F al servizio di insediamenti con più di 10 famiglie o di attività produttivo-terziarie con non più di 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e manovra, raggio di curvatura minimo di mt 5,00;
- ml 10-13 per strade veicolari in aree B, C, E,F, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minima di mt. 7,00;
- ml 10 - 20 per strade veicolari in aree industriali destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate, con pendenza inferiore al 6%, raggio di curvatura minimo ml 10,00 con eventuali aggiunte di viali, controviali, parcheggi.

Le strade pubbliche o private gravate da servitù di uso pubblico che non rispettino le caratteristiche sopra stabilite non potranno essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per i singoli titoli in attuazione diretta .

Le strade interne poste al solo servizio degli edifici previsti nei SUE sono qualificate, ai fini del presente P.R.G: come accessi; le caratteristiche saranno stabilite dallo strumento esecutivo in relazione alla misura degli abitanti insediabili e la loro esecuzione non sarà suscettibile di scomputo non avendo natura di urbanizzazione. Per l'immissione di tali accessi alla pubblica viabilità valgono le prescrizioni del codice della strada.

In sede di singolo titolo in attuazione diretta il Comune, per argomentate esigenze di traffico di cui in premessa al presente titolo, potrà richiedere arretramenti delle costruzioni fino ai massimi delle varie categorie di sezioni ed ai minimi raggi di curvatura di cui sopra.

Per quanto riguarda sezioni, sensi, larghezze, marciapiedi, aree pedonali si demanda alle disposizioni e prescrizioni contenute del Piano Urbano del Traffico vigente approvato ai sensi dell'art. 36 del DLgs 30 aprile 1992 n° 25 e s.m.i. Si dovrà comunque adottare la precauzione di tenere nel massimo conto i caratteri ambientali del territorio chierese.

Ogni definizione cartografica o normativa del vigente PRGC attinente agli arretramenti degli edifici, manufatti e recinzioni dalla viabilità è confermata solo per quanto non in contrasto con il Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (v. DD.LL. 30/4/92 n 285 e 10/9/93 n 360 , DD.P.R. 16/12/92 n 496 e 26/4/93 n 147), condizione che dovrà essere puntualmente verificata in sede di rilascio dei singoli titoli in attuazione diretta .

La progettazione e realizzazione della viabilità prevista dal PRGC dovrà tenere in conto le problematiche idrauliche.

Gli attraversamenti dei rii devono essere conformi a quanto indicato nella figura 1 allegato C delle presenti norme.

Le opere viarie devono essere eseguite in modo tale da non rappresentare alcun tipo di ostacolo al deflusso idrico, oltre che in condizioni normali, anche in occasione di piogge intense.

La prevista circonvallazione dovrà essere costruita su viadotto sia in corrispondenza degli attraversamenti dei rii sia nei tratti limitrofi ai rii stessi in ogni tratto costruito all'interno delle fasce di rispetto dei rii.

Per la progettazione e realizzazione di interventi relativi alla viabilità esistente e prevista si richiama in ogni caso quanto prescritto dal Settore Regionale Prevenzione del Rischio Geologico con parere datato 21/03/1997.

OPERE DI MIGLIORAMENTO FUNZIONALE DELL'ACCESSIBILITA' ALLA ZONA PRODUTTIVA DEL COMUNE DI CHIERI NELLA FRAZIONE Pessione

La realizzazione della cosiddetta variante di Pessione sarà soggetto alle seguenti prescrizioni:

Lungo il nuovo tracciato stradale, al netto della rotonda di accesso allo stabilimento Martini & Rossi, sarà impedita qualsiasi ulteriore uscita diretta

In fase di adeguamento al PPR del PRGC vigente, di cui la variante generale è in corso di redazione si dovrà inserire un vincolo specifico di inedificabilità sulle aree agricole comprese tra la nuova strada e l'edificio esistente

In fase di progettazione definitiva ed esecutiva tutte le aree non percorribili facenti parte del sedime stradale (sistemi di regolazione, ...) andranno mantenute a verde

In fase di progettazione definitiva ed esecutiva andrà mantenuta la perfetta funzionalità idraulica della rete irrigua e della possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive che si rendono necessarie per la gestione di tali infrastrutture rispetto alle previsioni urbanistiche localizzate in contesto agricolo. Tutti gli eventuali interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con i soggetti gestori

L'eventuale realizzazione di pista ciclabile lungo l'asse viario dovrà garantire una permeabilità minima del 50% e dovrà garantirne la connessione con le ciclabili esistenti al fine di favorirne la continuità della rete locale e sovracomunale.

Nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva si dovranno definire gli opportuni attraversamenti del sedime stradale attraverso varchi o ecodotti per garantire la continuità naturale per la fauna presente nel luogo.

Alla conclusione dei lavori si dovrà introdurre un divieto di transito per i mezzi pesanti nell'abitato di Pessione, portando tali flussi sul nuovo raccordo stradale

Alla conclusione dei lavori in fase 2 introdurre una zona 30 nell'abitato di Pessione, favorendo la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali interni al nucleo urbano

La fase di progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento dovranno essere sottoposte alla verifica previsionale di compatibilità acustica. Eventuali interventi necessari dovranno prioritariamente interessare operazioni sul ricettore evitando la realizzazione di barriere antirumore che danneggerebbero il contesto visivo di pregio; in alternativa andranno valutati prioritariamente interventi vegetazionali, quali piantumazioni

In fase di progettazione esecutiva e gestionale andranno previsti sistemi di controllo della velocità dei veicoli e adeguamenti della segnaletica utili a ridurre il rischio incidentale.

In fase di progettazione definitiva andrà definito nel dettaglio il piano di cantierizzazione, non presente nell'attuale proposta di fattibilità. In tale contesto andrà previsto che le terre e le rocce da scavo saranno integralmente riutilizzate in sito. Dovrà inoltre essere certificato che le aree interessate sono agricole dal secolo scorso e non vi sono state attività produttive, usi od eventi che possano presagire potenziali contaminazioni e che l'assetto stratigrafico superficiale sopra descritto affiora nel complesso in modo omogeneo su tutta l'area oggetto di intervento.

Lungo il nuovo tratto stradale andranno posizionate postazioni fisse relative ai conteggi di traffico volte a favorire il monitoraggio continuo.

Nell'abitato di Pessione, nei pressi dell'attuale ingresso allo stabilimento Martini & Rossi andrà posizionata una centralina di misurazione della qualità dell'aria utile per il monitoraggio continuo.

Si individua la via Castelguelfo in direzione Castelguelfo come punto di osservazione privilegiata per monitorare gli effetti dell'infrastruttura sul sistema della percezione visiva dei Beni architettonici e ambientali.

In fase di progettazione definitiva ed esecutiva andrà evitata l'interferenza con la particella catastale 141 del foglio 86.

La realizzazione sarà inoltre soggetta ai seguenti interventi di compensazione:

Interventi di forestazione

La Valutazione Ambientale Strategica ha individuato alcune aree su cui procedere con interventi di forestazione. Tali aree andranno piantumate con specie esclusivamente autoctone tipiche del Quercocarpinetto diversamente disposte e con differenti indici di piantumazione. La definizione progettuale dell'intervento sarà da concordarsi in fase successiva con l'ufficio tecnico competente

Aree interessate:

1. area Fontaneto, via dell'industria
 2. area via Giordano – strada Cambiano
 3. area via della resistenza
- Superficie complessiva 52.523 mq

Realizzazione di fasce verdi (filari)

La Valutazione Ambientale Strategica ha individuato alcune aree su cui procedere alla realizzazione di filari verdi con piantumazioni di specie esclusivamente autoctone. La definizione progettuale dell'intervento sarà da concordarsi in fase successiva con l'ufficio tecnico competente”

Per tutti gli interventi che comportano la messa a dimora di specie vegetali non dovranno essere utilizzate le specie inserite nelle “Black-List” regionale.

La messa a dimora deve essere seguita da idonee cure colturali fino all'affermazione delle piante, e comunque per almeno i 5 anni successivi all'impianto. In caso di mancato attecchimento le piante dovranno essere sostituite.

Per quanto riguarda l'area già oggetto del progetto “AzzeraCO2” dovranno essere previsti interventi di solo infittimento della superficie boscata, ove il sesto di impianto sia sufficientemente rado, escludendo la sostituzione di eventuali fallanze della precedente progettualità. L'azione di installazione del filare nel futuro parco agrario del Fontaneto, potrà essere sostituita con intervento equivalente di pari estensione, ove non concretamente attuabile nei tempi della cantierizzazione dell'opera.

Nel rispetto dei disposti generali del nuovo Piano di Tutela delle Acque approvato, con particolare riferimento all'art. 27 delle Norme di Piano, andranno adottate tutte le misure previste per la corretta gestione delle acque meteoriche di dilavamento finalizzate a garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche e a ridurre il carico inquinante connesso agli eventi piovosi.

La realizzazione delle compensazioni dovrà avvenire contestualmente all'esecuzione della trasformazione urbanistica.

Le aree interessate dagli interventi di compensazione sono da intendersi vincolate per i successivi 10 anni dalla conclusione dei lavori. L'eventuale variazione di uso che dovesse rendersi necessaria dovrà prevedere la realizzazione degli interventi di equivalente valore in altri siti.

L'amministrazione comunale è il soggetto deputato alla realizzazione, manutenzione e gestione degli interventi di compensazione.

Al fine di procedere coerentemente al piano di monitoraggio dell'opera sarà necessario prevedere:

A conclusione dell'opera:

Conteggi automatici in postazioni fisse (autovelox/telecamere) con cadenza annuale

Conteggi manuali nelle postazioni attuali (tre siti riportati nel rapporto ambientale) con cadenza massima ogni 4 anni

Rilevazione della qualità dell'aria con cadenza giornaliera attraverso strumenti automatizzati (centralina)

Rilevazioni fonometriche con cadenza massima ogni 4 anni localizzate lungo il tracciato oggetto di variante

A partire dall'avvio dei lavori e per 3 anni alla conclusione degli stessi:

Rilievo in campo con cadenza annuale dell'avanzamento lavori previsti quali opere di compensazione e di mitigazione e dell'impatto paesaggistico dell'opera dal punto di presa individuato dal Rapporto Ambientale e dal Piano di monitoraggio.

Art. 35 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale.

All'esterno dei centri edificati e nelle aree di espansione, le aree destinate alla formazione delle sedi stradali e le fasce di rispetto stradale, in quanto suscettibili di occupazione rispettivamente per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, potranno essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle debite forme.

A semplice richiesta del Comune nelle aree in oggetto dovrà essere ripristinato lo stato di fatto a cura e spese del proprietario. Nelle fasce di arretramento potranno essere mantenute le sole attività che risulteranno effettivamente compatibili con i disposti del 3 comma dell'art. 27 della l.r. 56/77.

Le aree destinate a fasce di rispetto potranno essere utilizzate dai proprietari, a titolo temporaneo, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi pubblici in superficie non conteggiabili tuttavia ai fini dell'art. 18 della legge 765/67 e conteggiabili invece - in sede di P.P. o SUE - ai fini dell'art. 3, comma d) del D.M. 2/4/1968 n 1444;
- formazione di verde privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto per tale destinazione in altro punto delle presenti norme;
- formazione di verde pubblico, ove individuate dalle planimetrie della presente variante;
- impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante, secondo le disposizioni specifiche di cui all'art. 38 bis delle presenti norme Impianti stradali di distribuzione carburanti;
- non a titolo temporaneo potranno essere costruite cabine di trasformazione dell'energia elettrica, in deroga alle norme del D.M. 1/4/1968 n 1404, applicando l'art. 1, n 11 del R.D. 8/12/1933 n 1740.
- nelle aree destinate a fasce di rispetto stradale, per gli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti potranno essere ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche, gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare. Inoltre per tutti gli altri edifici saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia all'interno dei volumi esistenti
- recinzioni nelle forme previste dall'art. 38 delle presenti norme e nel rispetto degli arretramenti prescritti dalle vigenti normative.

Art. 36 Aree di rispetto cimiteriale.

Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, senza aumento delle superfici di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso.

Nelle aree di rispetto cimiteriale potranno essere realizzate aree per parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, o colture arboree industriali e chioschi per la vendita dei fiori e inoltre cabine elettriche.

I parcheggi pubblici e i parchi anche attrezzati possono essere conteggiati ai sensi e per i fini di cui all'art.21 sub 1) l.r. 56/77

Art. 37 Altre fasce e zone di rispetto, sponde di fiumi, torrenti, canali.

Per le sponde di fiumi, torrenti, varranno i vincoli di uso imposti dall'art. 29 della l.r. 56/77 , fatto salvo gli interventi previsti all'art. 35 delle presenti norme per gli edifici rurali ad uso residenziale ed altri edifici esistenti, previa l'effettuazione delle opere di messa in sicurezza previste dall'art. 25 bis delle presenti norme.

Per quanto attiene ai rii compresi all'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande si richiama quanto disposto dal 4 comma del predetto art. 29 ed il regime derivante dall'applicazione di quanto stabilito dal Testo unico delle acque pubbliche (R.D.L. 25 luglio 1904 n 523) e previsto dagli elaborati di indagine geomorfologica ed idrogeologica di piano.

All'interno della perimetrazione degli abitati esistenti l'edificazione potrà avvenire secondo quanto prescritto dall'art. 96, lettera f del R.D. 523 del 1904 e s.m.i. e cioè ad una distanza non inferiore a ml 10,00 dal piede esterno degli argini o, in assenza di argine, dalla linea di intersezione tra il livello di massima piena, definita con un tempo di ritorno di 500 anni, e la sponda.

Nei casi di riduzione delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua ai sensi del comma 2 dell'art. 29 della l.r. 56/77, data l'importanza ecologico-ambientale di tali fasce in quanto corridoi verdi a protezione di eventuali inquinanti provenienti dal dilavamento dei suoli agricoli circostanti, nonché elemento costitutivo della rete ecologica comunale, dovranno essere previsti opportuni interventi di mitigazione e/o compensazione atti a ripristinare e, ove possibile, incrementare la vegetazione ripariale presente almeno nella misura pari alla superficie interessata dal nuovo ampliamento. Gli interventi non dovranno comunque comportare impatti negativi sulla vegetazione esistente.

Le recinzioni, sia interne che esterne all'abitato, costituite unicamente da rete metallica, sostenuta da paletti in legno o ferro, infissi direttamente nel terreno o in cordoli in cls emergenti non oltre cm 30 dal suolo, potranno essere realizzate ad una distanza di ml 1,00 dai suddetti limiti a condizione che le proprietà si obblighino a garantire, in caso di necessità, la possibilità di ispezione ed intervento lungo i rii stessi. Fino alla distanza prevista dal comma precedente, saranno ammesse unicamente opere che non limitino tale possibilità (es: pavimentazioni, sistemazioni a verde, ecc.). Nelle aree agricole deve essere favorita la conservazione delle essenze tipiche dei luoghi purché non limitative del flusso idrico. Sono vietate le pratiche colturali (es. arature profonde o riporti di terra) che possano alterare gli andamenti originali degli alvei o delle sponde o terreni limitrofi.

L'applicazione delle distanze di cui al comma 3° del presente articolo, in applicazione del 4° comma dell'art. 29 della l.r. 56/77, è subordinata all'attuazione degli interventi strutturali.

Fatto salvo quanto previsto negli elaborati B 2 bis 0-1 e B 2 bis (III 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7) è comunque vietato ogni nuovo intubamento di rii, salvo lo stretto necessario per gli attraversamenti stradali.

È altresì vietata ogni nuova canalizzazione dei rii, salvo i tratti adiacenti ad edifici esistenti, se necessario per la loro protezione; in tal caso il progetto dovrà essere supportato da verifica idraulica che tenga in conto il trasporto solido e dimostri che l'intervento non peggiora l'assetto idraulico del rio nei tratti limitrofi e a valle.

In particolare le attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua di cui al terzo comma del citato articolo di legge, saranno consentite solo nelle parti delle fasce di rispetto in oggetto, ricadenti in area di categoria F e nel quadro delle rispettive caratteristiche d'uso e dei relativi programmi e strumenti attuativi.

I torrenti e i corsi d'acqua pubblici iscritti negli elenchi del T.U. delle leggi sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 14/12/1933 n. 1775 (elenco come da allegato B) e le relative sponde per una profondità di mt 150 sono da intendersi soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 ed al regime autorizzativo previsto per legge.

Quanto stabilito dalle presenti NTA e dalle tavole di PRGC è da intendersi valido e confermato solo per quanto non in contrasto con i vincoli di intervento e le prescrizioni operative richieste dal Settore Regionale per la Prevenzione del Rischio Geologico Meteorologico e Sismico con parere datato 21/03/1997. Tali prescrizioni sono da intendersi a tutti gli effetti parte integrante e prevalente delle NTA di piano.

Art. 37 bis Aree di rispetto e vincoli di insediamento delle attività insalubri o pericolose.

Per quanto attiene la conferma in sito, la rilocalizzazione o il cambio di metodo di lavorazione o entità di stoccaggio di materiali pericolosi di industrie classificabili insalubri ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie (es. attività di deposito di gas o materiali infiammabili ecc.) eventualmente esistenti o previste in prossimità di aree a destinazione residenziale o terziaria si richiamano a livello generale i regolamenti e le normative di settore e si sottolinea che devono intendersi operanti, anche per gli interventi previsti sulle aree circostanti, le conseguenti limitazioni d'uso e vincoli di arretramento.

Art. 37 ter fasce di rispetto – sicurezza dagli elettrodotti e gasdotti

Ai sensi di quanto indicato all'interno della Legge quadro 36/01 e successivi D.P.C.M. 08/07/2003 e D.M. 29/05/2008, nonché D.M. 17/04/2008 vengono osservate le seguenti fasce di rispetto/sicurezza di:

11 metri dalla rete elettrica ENEL

19.50 metri dalla rete elettrica TERNA

11 metri dai gasdotti ENI (2° e 3° specie)

Tali fasce rappresentano una prima indicazione di distanze minime da rispettare per evitare interferenze con le servitù gravanti i fondi attraversati dagli impianti a rete. In sede di presentazione della domanda di singolo titolo in attuazione diretta, dovrà essere rispettata tale fascia, fatta salva diversa indicazione fornita dai gestori.

Art. 38 Recinzioni.

Nelle varie parti del territorio le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno su muretto di pietra, mattoni o calcestruzzo a vista di H max cm 60 con sovrapposta cancellata per un max totale di mt 2,40.

Tali tipologie potranno subire lievi modifiche esclusivamente per necessità derivanti da norme di sicurezza dettate dai VV.F.

Nelle aree oggetto di piani esecutivi o P.P. le eventuali divisioni interne tra lotti edificati dovranno essere realizzate con rete plastificata su paletti, con zoccolo max cm 40 e altezza totale max di mt. 2,50, con eventuale siepe viva sui due lati della recinzione.

Nelle aree agricole la recinzione con muretto e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insiste l'azienda agricola e l'abitazione.

Le eventuali recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata con eventuale siepe retrostante, su paletti, senza zoccolatura.

In tutte le aree di tipo Ar e collinari dovranno essere mantenute e ripristinate le recinzioni o i muri di cinta esistenti aventi valore ambientale.

Per tutta la restante parte del territorio collinare verranno ammesse solo recinzioni in forma di siepe viva con eventuale interposta rete plastificata H max mt. 2,20.

Art. 38 bis Impianti stradali di distribuzione carburanti

La disciplina attinente la rete di distribuzione degli impianti di carburante fa riferimento ai seguenti dispositivi normativi nazionali e regionali:

D.L. 06 Luglio 2011 n° 98 convertito in legge 15 luglio 2011 n° 111 Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria – art. 28.

I.r. n° 14 del 31/05/2004: “Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti”.

D.G.R. n° 48-29266 del 31/01/2000: “Determinazione dei criteri requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti stradali di distribuzione carburanti.

D.G.R. 7 luglio 2008 n° 35-9132: Approvazione disposizioni attuative dell'art. 2 della I.r. n° 14/2004;

D.G.R. 16 novembre 2009 n° 46-12577: Modifica alla D.G.R. 7 luglio 2008 n° 35-9132 – Allegato A – art.16 relativa alla I.r. n°14/: Approvazione disposizioni attuative dell'art. 2 della I.r. n° 14/2004 – Disciplina degli orari degli impianti di distribuzione carburanti – Introduzione deroghe per l'erogazione metano.

Sulla base di quanto previsto dall'art. 2 della I.r. 14/2004, il Comune di Chieri rientra nel bacino di utenza nella zona A (alto grado di copertura, alto livello di efficienza) con l'obiettivo di migliorare la qualità e quantità dei servizi accessori alla vendita di carburanti.

Per quanto attiene le superfici minime delle aree di localizzazione degli impianti si rimanda all'art. 12 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008.

Al fine della razionalizzazione e dell'ammodernamento del sistema distributivo si rimanda ai disposti di cui agli artt 7 e 8 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008.

Fatte salve le incompatibilità di cui all'art.8 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008, non possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti:

nelle zone omogenee 1 (Ar)

in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi della legge 1089/39 "Tutela delle cose d'interesse artistico e storico";

nei coni visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal PRGC e comunque tali da impedire la visuale, anche parziale, dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 "Protezione delle bellezze naturali" sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione carburanti tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.

Per il posizionamento dei nuovi impianti, di cui all'art. 2, commi 1 e 2, della l.r. 31/05/2004 n. 14, si deve comunque tenere conto delle distanze minime previste da norme regolamentari dettate dall'ente proprietario della strada a tutela della sicurezza stradale e da norme poste a tutela della salute e della pubblica incolumità.

Vincoli di carattere generale riguardanti l'utilizzazione della superficie dei nuovi impianti:

gli accessi degli impianti stradali di distribuzione carburante sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (N.C.d.S.) ed all'art. 61 del relativo Regolamento.

gli accessi dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti localizzati sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano devono rispondere ai requisiti previsti dal N.C.d.S. per i passi carrabili.

gli accessi su strade di tipo B,D, così come definite dal N.C.d.S., per i nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti, sono costituiti da corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di almeno mt. 3 (tre) e raccordate al piazzale dell'impianto con curve di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci). L'area occupata dalle corsie è da considerare aggiuntiva alla superficie del piazzale medesimo.

il piazzale dell'impianto di distribuzione carburanti deve essere separato dalla sede stradale da idoneo spartitraffico.

qualora in luogo delle banchine stradali vi siano dei marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione carburanti deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche di sopralzo, cordonatura e pavimentazione dei marciapiedi stradali.

per il dimensionamento delle superfici a parcheggio fare riferimento all'art. 12 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008.

deve essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali senza alterare la relativa sezione.

le opere di canalizzazione a servizio della strada delle quali è indispensabile la copertura, devono essere realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio e, qualora la lunghezza del tratto coperto superi i mt. 10 (dieci), devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantirne la manutenzione. Tali opere sono a cura e spese del titolare dell'impianto.

per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione o di decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di mt 75 (settantacinque) e mt. 60 (sessanta) e larghezza non inferiore a mt 3 (tre) raccordate al piazzale dell'impianto con curve di raggio non inferiore a mt.10 (dieci). L'area occupata dalle corsie è considerata aggiuntiva alla superficie del piazzale medesimo.

i nuovi impianti possono essere dotati delle seguenti attività integrative:

autonomi servizi all'auto e all'automobilista;

autonome attività artigianali, commerciali e/o di pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande) con superficie netta di vendita non superiore a quelle degli esercizi di vicinato di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Le attività integrative sono connesse all'impianto di carburante, non possono essere cedute autonomamente e decadono con la chiusura definitiva dell'impianto. La titolarità di tale autorizzazione spetta al soggetto titolare della licenza di esercizio rilasciata dall'Agenzia delle Dogane, ai sensi dell'art. 19 della legge 57/2001, salva sua rinuncia a favore del titolare dell'autorizzazione dell'impianto o ad altro soggetto, nel caso tali attività si svolgano in locali diversi da quelli affidati al titolare della licenza dell'esercizio.

Le attività integrative, da insediare al di fuori delle fasce di rispetto stradali, dovranno risultare dal punto di vista progettuale connesse all'impianto di distribuzione e pertanto, ove possibile, verranno disposte parallelamente alla strada che serve il distributore, condividendone l'accesso, i parcheggi e gli spazi di manovra.

La superficie da destinare a tutte le attività integrative dell'impianto non potrà essere superiore a mq 500 di cui, 200 mq massimo per impianti lavaggio auto, incrementabili sino a 400 mq se per mezzi pesanti, e 300 mq massimo per le altre attività complementari.

La superficie massima occupata dall'impianto di autolavaggio, escluse le aree di manovra, non potrà superare 1/15° dell'area di localizzazione dell'impianto.

Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione carburanti devono osservare, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

chiosco: deve essere dotato di servizi igienici e la superficie relativa al locale ricovero del personale addetto deve essere contenuta entro i 20 mq.;

stazione di rifornimento e stazione di servizio: le relative strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% della superficie dell'impianto, esclusa l'area occupata dalla pensilina.

Non sono ammesse installazioni di "punti isolati e/o appoggiati", così come descritti dall'art. 4 della l.r. n. 8/99.

L'altezza massima consentita per i fabbricati di cui al precedente punto è di mt. 5,50 (max n°1 piano fuori terra).

Dovranno essere riservate superfici destinate alla formazione di spazi verdi privati nella misura di un minimo pari al 10% della superficie complessiva dell'impianto.

Dovranno essere riservate superfici destinate a parcheggio privato nella misura minima pari al 40% della superficie lorda di solaio. Dovrà inoltre essere rispettata la dotazione di aree per standard pari al 100% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati a commercio o ad attività di servizio in genere, di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio. I parcheggi dovranno essere realizzati con materiali permeabili.

L'area scoperta dovrà rimanere libera da qualsiasi ingombro permanente o temporaneo di esposizione deposito, accumulo materiali o altro, fatta eccezione per il parcheggio.

Tutti i nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzine e gasolio, nonché del servizio self-service prepagamento, assicurare la presenza di apposito personale nell'orario minimo di legge e rispettare gli ulteriori criteri e parametri definiti dalle presenti norme. Tutti i nuovi impianti generici devono, altresì, prevedere la presenza di adeguati servizi igienico-sanitari per gli utenti, anche in condizioni di disabilità.

Nelle zone omogenee regionali A, B e C i nuovi impianti devono essere dotati anche di almeno uno tra i prodotti g.p.l. e metano (disposizione a carattere transitorio che trova vigenza fino al 31.12.2014).

Le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata pari ad almeno 8 KW e da impianto di videosorveglianza a circuito chiuso da attivare anche al di fuori dell'orario del servizio assistito.

Gli impianti funzionanti esclusivamente con apparecchiature self-service pre-pagamento, sulla base di quanto stabilito dalla programmazione regionale, nelle aree dalla stessa individuate, possono derogare dal rispetto dei requisiti di superficie di cui al comma 2 e 3 dell'art. 12 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008. Per il funzionamento di tale tipologia di impianto deve essere garantita adeguata sorveglianza.

Nell'area di rifornimento dei mezzi devono essere previsti sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, sistemi di contenimento versamenti di carburante).

L'abbattimento di alberature e piantagioni è ammesso nel caso in cui sia indispensabile per la costruzione dell'accesso all'impianto e non sia possibile prevedere un accesso in altre posizioni.

L'abbattimento deve essere limitato ai soli esemplari che ostacolano il posizionamento dell'accesso ed il richiedente deve curare la reintegrazione, a proprie spese, dove indicato dal Comune.

Ai fini di garantire il corretto inserimento paesaggistico-ambientale dei distributori e delle relative attività complementari, si prescrive, ove possibile, la realizzazione di una cortina alberata almeno lungo i tre lati del lotto.

Le insegne che insistono sull'impianto stradale di distribuzione carburanti devono avere, salvo quanto previsto dai piani comunali di arredo urbano già in atto, le seguenti caratteristiche:

le insegne poste parallelamente alla carreggiata devono avere superficie massima di mq. dieci;

le insegne su palina (supporto proprio) devono avere una superficie massima di mq. quattro;

tutte le insegne devono essere posizionate ad almeno metri due dal margine della carreggiata e la proiezione esterna dell'insegna stessa non deve insistere al di fuori dell'area dell'impianto;

se trattasi di insegne luminose, non possono essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 watt per mq. e comunque non devono provocare abbagliamento o distrazione o trarre in inganno con l'uso dei colori adottati, soprattutto se posti in prossimità di impianti semaforici.

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (sia orizzontale che verticale), come previsto dal N.C.d.S., che deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita dell'impianto.

Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta la relativa autorizzazione edilizia allo smantellamento, prevedendo:

la cessazione delle attività complementari dell'impianto;

l'adeguamento dell'area alle previsioni del P.R.G.;

la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, come previsto dalla vigente normativa;

la bonifica del suolo.

Per quanto attiene le modifiche agli impianti esistenti si rimanda al capo II artt. 3, 4 e 5 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008.

Sono fatte comunque salve le norme di indirizzo programmatico della Regione Piemonte nonché ogni altra disposizione vigente in materia sanitaria, ambientale, stradale, prevenzioni incendi, tutela dei beni storici e artistici.

Art. 39 Dehor invernali, verande, logge e vani scala aperti.

Per i pubblici esercizi esistenti è ammessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale che ne valuterà gli aspetti estetici e di inserimento nel contesto edilizio circostante, in particolare modo nelle aree Ar, la possibilità di dotarsi di dehor invernali a carattere stagionale, alle seguenti condizioni:

- 1) L'autorizzazione avrà durata di anni uno, rinnovabile, con la condizione che nella stagione estiva il dehor venga completamente rimosso; a tal fine, i materiali e la tecnica costruttiva dovranno garantirne la smontabilità.
- 2) L'intervento dovrà essere realizzato su area di proprietà privata, in estensione ai locali esistenti e la superficie lorda massima di pavimento non potrà superare quella esistente.
- 3) Se l'intervento riguarda un edificio condominiale dovrà essere autorizzato dal condominio nel rispetto delle norme del codice civile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, e per motivi di risparmio energetico ed estetici, ove non risultino possibili opere di ristrutturazione tali da rinnovare gli edifici e renderli più idonei dal punto di vista dei consumi energetici, ed estetici l'Amministrazione potrà ammettere la chiusura di logge e verande alle seguenti condizioni:

- 1) le logge o verande potranno essere del tipo chiuso da 1 o 2 lati, saranno escluse sporgenze rispetto ai fili di fabbricazione;
- 2) l'intervento dovrà essere uniforme per tutto l'edificio, sia per forme che per materiali;
- 3) nella stagione estiva almeno il 40% della superficie delle vetrate di chiusura dovrà essere aperta. Dovranno essere adottati sistemi costruttivi adeguati a garantire tale risultato;
- 4) l'intervento dovrà, se trattasi di condominio, essere autorizzato dai condomini nel rispetto delle norme del Codice Civile;
- 5) se sulle verande o logge prospettano locali adibiti a bagni o cucine, dovrà essere predisposta opportuna ventilazione forzata per tali locali, e tale indicazione dovrà essere riportata nei disegni di progetto;
- 7) ove esistono contatori o caldaie a gas, una parte della vetrata dovrà essere completamente aperta;
- 8) le logge e verande dovranno essere limitate alle fronti che non prospettano nella viabilità o spazi pubblici.
- 9) le logge e verande saranno comunque escluse per motivi di carattere ambientale dalle aree di tipo Ar; All'interno delle aree d'intervento B e C, per gli edifici residenziali di qualunque altezza esistenti alla data di adozione della Variante parziale n°35, è sempre ammessa, in deroga agli indici previsti dal P.R.G.C. e nel rispetto delle distanze, la chiusura di vani scala aperti strettamente finalizzata alla riduzione del fattore di forma dell'edificio e al conseguente comprovato miglioramento delle prestazioni energetiche.

TITOLO X - NORME TRANSITORIE E FINALI.

Art. 40 Deroghe.

È ammessa la facoltà di deroga limitatamente ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse secondo quanto previsto dall'art. 3 L. 21/12/1955 n. 1357 e art. 16 L. 6/8/1967 n. 765 e secondo quanto indicato nella Circolare PGR 30 dicembre 1991 n. 21 URE (B.U. 8/1/1992 n. 2) della Regione Piemonte.

Art. 40 Bis Norma finale.

INDICE ALLEGATI

Allegato A

Estratto cartografico Tracciato Acquedotto Romano. (Sovrintendenza Archeologica del Piemonte).

Allegato B

Elenco di torrenti e corsi d'acqua pubblici iscritti negli elenchi del T.U. delle leggi sulle acque e impianti elettrici approvati con R.D. 14/12/33 n 1775.

Allegato C

Realizzazione di opere di attraversamento sui rii.

Allegato D

Schede analitiche e di progetto relative alle aree Bpr.

Allegato F

Tabella con giornate lavorative convenzionali ad ettaro e a capo di bestiame ad uso "Piccola Proprietà Contadina"

Allegato G

Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa

Allegato H

Estratto Tav. 4.4.2 del PTCP - Corridoio di salvaguardia della Tangenziale est di larghezza 140 m.

