



CITTA' DI LANZO TORINESE
Provincia di Torino

6[^] VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

ai sensi dell' art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

ESTENSORE DELLA VARIANTE:

Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL SINDACO:

Dott. Ernestina ASSALTO

IL SEGRETARIO

Dott. Concetta CHISARI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Daniele COLOMBATTO

NOTE A PIE' DI PAGINA

- ² – *testo nota esplicativa delle norme con riferimenti normativi*

- a) *il testo corsivo delle note esplicative a piè pagina, separate da una linea di demarcazione, NON SONO PARTI COSTITUTIVE DELLE NORME, ma, salvo quando le norme stesse dispongono diversamente, semplici informazioni di carattere generale o puntuale, sulla legislazione nazionale e regionale in vigore al momento dell'adozione dello strumento urbanistico, relative alla materia trattata nei singoli articoli, che vengono fornite a chi consulta le norme. Pertanto dette note non sono elemento costitutivo delle norme ma semplice strumento di ausilio alla lettura ed all'interpretazione. Al variare della norma sono da intendere immediatamente sostituite dalla norma successiva che l'ha sostituita. È facoltà dell'Amministrazione adeguare le note a piè pagina ogni qual volta una norma ivi richiamata viene modificata o sostituita, al fine di rendere il testo integrato sempre aggiornato e meglio comprensibile, senza che ciò comporti variante di piano. Qualora ritenuto opportuno al fine di dare ufficialità alle modifiche potrà essere adottata modifica ai sensi dell'art. 17, comma 8 della LUR da parte dell'Organo competente.***

NOTA REDAZIONALE

Le modifiche apportate con la presente Variante agli articoli normativi del PRGC sono state evidenziate in **rosso grassetto** (parti aggiunte) e in **blu barrato** (parti stralciate).

TITOLO I° NORME GENERALI

- Art. 1 Estensione ed efficacia del P.R.G.
- Art. 2 Documenti del P.R.G.C.
- Art. 3 Parametri edificatori e definizioni
- Art. 4 Attuazione del P.R.G.
- Art. 5 Strumenti urbanistici esecutivi
 - 5/1 Contenuto, Elaborati e Procedure di approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.)
 - 5/2 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
- Art. 6 Interventi diretti
- Art. 7 Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)
- Art. 8 Condizioni d'insediabilità
 - 8/1 Opere di Urbanizzazione e Servizi pubblici
 - 8/2 Parcheggi per attività commerciali
- Art. 9 Tipi d'intervento sul territorio
- Art. 10 Destinazione d'uso
- Art. 11 Classificazione delle aree normative d'intervento
 - 11/1 Trasferimento di capacità edificatoria
- Art. 11 BIS Aree residenziali – Disposizioni generali
 - 11BIS/1 Locali sottotetto

TITOLO II° VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

- Art. 12 Vincoli inibitori
 - 12/1 Fasce di rispetto ed impianti tecnologici
 - 12/2 Aree di rispetto cimiteriale
 - 12/3 Sponde di corsi d'acqua
 - 12/4 Fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali e ferroviari
 - 12/5 Punti di vista
 - 12/6 Zone boscate
 - 12/7 Interventi ammessi
 - 12/8 Tutela idrogeologica del territorio
 - 12/8/1 Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica
 - 12/8/2 Aree a rischio specifico
 - 12/8/3 Aree soggette a classificazione di fasce fluviali
 - 12/8/4 Tutela idrogeologica del territorio
 - 12/8/5 Tutela geomorfologica
 - 12/8/6 Opere pubbliche in aree in classe III, IIIa, IIIb
 - 12/8/7 Concentrazione edilizia
 - 12/9 Vincolo aeroportuale ex artt. 707 e segg. del codice della navigazione
- Art. 13 Vincoli autorizzativi
 - 13/1 Beni Culturali
 - 13/2 Aree assoggettate a tutela ambientale
 - 13/3 Edifici ed aree d'interesse storico-artistico classificati dal P.R.G.C.
 - 13/4 Area attrezzata del Ponte del Diavolo
 - 13/5 Zona di salvaguardia della Stura di Lanzo
 - 13/6 Aree sottoposte a Vincolo idrogeologico
- Art. 14 Strade di P.R.G.: tracciati, tipologia
- Art. 15 Pertinenze
 - 15/1 Strutture pertinenziali
 - 15/2 Strutture leggere

15/3	Parcheeggi ed autorimesse
15/4	Bassi fabbricati per autorimesse
15/5	Autorimesse interrato
15/6	Bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli
15/7	Impianti sportivi privati
15/8	Piscine private
15/9	Volumi tecnici
15/10	Tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi
15/11	Campi di stoccaggio – Depositi allaperto
15/12	Costruzioni temporanee
Art. 16	Recinzioni
Art. 17	Verande e logge
Art. 18	Ricostruzione di edifici
Art. 20	Deroghe
Art. 21	Norme transitorie

TITOLO III° NORME SPECIFICHE DI AREA

Art. 22	Contenuti delle norme di area
22/1	Agricola (A)
22/2	Nuclei Agricoli (NA)
22/3	Beni culturali (B)
22/4	Ville padronali (V)
22/5	Centri Storici (Ra)
22/6	Residenziale consolidata (Rb)
22/7	Residenziale di recupero (Rba)
22/7bis	Residenziale di recupero (Rba)
22/8	Residenziale di recupero (Rbm)
22/9	Residenziale di recupero (Rbr)
22/10	Residenziale di completamento a media densità (Rcm)
22/11	Residenziale di completamento a bassa densità (Rcb)
22/12	(eliminato — vedi modifiche ex officio - ex area Rn)
22/13	Insediamenti residenziali in area impropria (Ri)
22/14	Produttiva esistente (Pb)
22/15	Produttiva esistente in Zona di Salvaguardia (Pbp)
22/16	Produttiva in zona impropria (Pi)
22/17	Edifici di interesse ambientale (ea)
22/17bis	Aree di rispetto ambientale (ARA)
22/18	Terziario di completamento di nuovo impianto (Tn)
22/19	Campeggio in Zona di Salvaguardia (Cp)
22/20	Impianti ferroviari (FF)
22/21	Aree per attrezz. a servizi comunali (S)
22/22	Aree per Attrezzature d'interesse generale (F)
22/23	Aree a Verde Privato (VP)

TITOLO I° - NORME GENERALI

Art. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di Piano.
2. Il presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione dei Piani Territoriali previsti dalle Leggi Regionali.
3. Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale, integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
4. Esse si pongono come norme d'azione rivolte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli interventi sul territorio.

Art. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.C.

1. Con riferimento a quanto espresso nel 1° c. del precedente art. 1, il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:

TAVOLE

- TAV. A1 - Inquadramento territoriale (1/25000)
- TAV. A2 - Destinazioni d'uso del suolo (1/10000)
- TAV. A3 - Aree di interesse culturale e ambientale, fasce di rispetto, usi civici (1/5000)
- TAV. A4 - Urbanizzazione Primaria : acquedotto, rete fognaria (1/5000)
- TAV. A5 - Urbanizzazione Primaria : rete gas, illuminazione pubblica (1/5000)
- TAV. A6 - Urbanizzazione Primaria : viabilità – Urbanizzazione secondaria (1/5000)
- TAV. A7 - Centro Storico – Stato di fatto (1/1000)

- TAV. P1 - Planimetria Sintetica (1/25000)
- TAV. P2 - Planimetria Generale (1/5000)
- TAV. P3a - Aree urbanizzate N.O. (1/2000)
- TAV. P3b - Aree urbanizzate N.E. (1/2000)
- TAV. P3c - Aree urbanizzate S.E. (1/2000)
- TAV. P3d - Aree urbanizzate S.O. (1/2000)
- TAV. P4 - Centro Storico (1/1000)
- TAV. P5 - Carta di Sintesi geomorfologica (1/5000)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATI TECNICI

ELABORATI RELAZIONE GEOLOGIA TECNICA

- Relazione – Risposta alle osservazioni dei Serv. Tecnici Regionali e dell'ARPA
- All.2 - Carta geomorfologica e delle opere di difesa idraulica (1/10000)

- All.5 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (1/10000)
- All.6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (1/5000)

ELABORATI STUDIO IDROLOGICO – IDRAULICO

- Tav. All. 1 - Individuazione bacini idrografici su Carta
- Tav. All. 2 - Rilievo topografico aree interessate – Area S. Lucia – v. Eremo (1/500)
- Tav. All.3 – Estratto P.R.G.C. – Stralcio aree Rcm7, Rcm9, Rcm10, Rcm26 – Aree interessate alla verifica idraulica (1/2000)
- Tav. All.4 – Attraversamento Rio Rorea – Rilievo esistente particolare attraversamento Rio Rorea sotto ferrovia e S.P.2 (scale varie)
- Fascicolo attestazioni di carattere idraulico inerenti la zona edificabile tra via Uppia e Via usseglio.

STUDIO IDRAULICO - TORRENTE TESSUOLO / AREA Rn di P.R.G.C.

- Relazione illustrativa
- Tav. 2.1. - Corografia con indicazione Bacini idrografici (1/25000)
- Tav. 2.2. - Planimetria con indicazione delle sezioni e delle opere esistenti (1/1000)
- Tav. 2.3. - Sezioni stato di fatto Torrente Tessutolo (1/500)
- Tav. 2.4. - Sezioni stato di fatto area Rn (1/500)
- Tav. 2.5. - Planimetria con individuazione aree esondabili e situazioni critiche (1/5000)

ELABORATI DI VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

2. In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche espresse nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala maggiore

Art. 3 - PARAMETRI EDIFICATORI E DEFINIZIONI

1. Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni:
 - a) **AREA NORMATIVA:** s'intende una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative che precisano destinazioni d'uso, tipi di intervento, modalità d'attuazione con relativi parametri e prescrizioni particolari.
 - b) **RAPPORTO TRA LINEA DI SPICCATO E STRADA PUBBLICA:**
 1. Per gli edifici ubicati nel fronte strada, la linea di spiccatto corrisponde al piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto.
 2. In caso di arretramento dal ciglio stradale, la linea di spiccatto s'intende compresa entro una livelletta del 10% con un massimo assoluto di mt. 1,20 di dislivello dal piano stradale nelle aree pianeggianti; nei terreni in pendenza la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella originaria nel limite massimo assoluto di mt. 1,20.
 3. I limiti suddetti sono riferiti alla mezzeria del fronte dell'edificio calcolato per un max di mt. 20.
 4. In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento.
 - c) **SAGOMA LIMITE:** al di sopra del limite d'altezza massima, la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro un'inclinata di 30° (57% di pendenza) condotta per l'estremo del piano di gronda aggettante a non più di mt. 1,50 dal fronte esterno del fabbricato.

- d) **CAPACITA' INSEDIATIVA:** ai fini della capacità insediativa residenziale si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume:
- A) in aree a densità territoriale superiore a 0,8 mc/mq = mc/ab. 120
 - B) in aree a densità territoriale inferiore o uguale a 0,8 mc/mq. = mc/ab. 150
- Sono esclusi dal calcolo i volumi diversamente destinati (terziario, servizi, commercio etc.).
- e) **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.):** s'intende per tale l'edilizia residenziale d'interesse pubblico costituita ai sensi delle norme vigenti quale:
- e.1) **EDILIZIA SOVVENZIONATA** : realizzabile con capitale pubblico (Comune, A.T.C., enti istituzionali);
 - e.2) **EDILIZIA AGEVOLATA:** realizzabile con contributo pubblico (Comune, cooperative, imprese);
 - e.3) **EDILIZIA CONVENZIONATA** ex artt.7 e 8 L. 10/77: realizzabile da privati con predeterminazione di prezzi vendita e di canone d'affitto convenzionati con il Comune.
- f) **ALTRI PARAMETRI**
- I parametri edilizi di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:
- Altezza dei fronti della costruzione (Hf). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si stabilisce che :
 - *non costituiscono altezza Hf i maggiori spessori dei solai di copertura e intermedi, come quantificati dalla normativa vigente, oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti.*
 - *I pali e i tralicci per il sostegno di antenne per tele-radiocomunicazioni aventi altezza superiore a m 4 sono assimilati a costruzioni e, ai fini della verifica delle distanze e distacchi, si assume come altezza la differenza di quota tra la sommità e il piano di spiccato. I sostegni di altezza non superiore a m 4 sono assimilati a volumi tecnici.*
 - Altezza della costruzione (H). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si stabilisce che : *non costituiscono altezza H i maggiori spessori dei solai di copertura e intermedi, come quantificati dalla normativa vigente, oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti.*
 - Numero dei piani della costruzione (Np).
 - Distanza tra le costruzioni (D). della costruzione dal confine (Dc). della costruzione dal ciglio stradale (Ds). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si stabilisce che : *sono esclusi dal perimetro che racchiude il volume edilizio, gli extraspessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico delle facciate, come disciplinati dalla normativa vigente.*
 - Superficie coperta della costruzione (Sc). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si precisa che dal computo della Superficie coperta sono esclusi:
 - *Per gli edifici di nuova fabbricazione, e per le parti di edificio realizzate in seguito ad interventi di ristrutturazione edilizia, i maggiori spessori delle murature esterne, tamponature o muri portanti degli edifici, oltre il valore di 30 cm, come quantificati dalla normativa vigente finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o di inerzia termica.*
 - *Per gli edifici esistenti, gli extraspessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale, come quantificati dalla normativa vigente, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico delle facciate.*
 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si precisa che:
 - *non costituiscono Sul i maggiori spessori delle murature esterne, tamponature o muri portanti degli edifici, oltre il valore di 30 cm, come quantificati dalla normativa*

vigente finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o di inerzia termica;

- Superficie utile netta della costruzione (Sun).
- Volume della costruzione (V): Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si stabilisce che :
 - *non concorrono alla formazione del Volume (V) i maggiori spessori delle murature esterne, tamponature, o muri portanti degli edifici, oltre il valore di 30 cm, come quantificati dalla normativa vigente finalizzati all'incremento dell'isolamento termico ed acustico o di inerzia termica;*
- Rapporto di copertura (Rc).
- Superficie fondiaria (Sf).
- Superficie territoriale (St).
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut).
- Indice di densità edilizia fondiaria (If).
- Indice di densità edilizia territoriale (It).

2. Di seguito si riportano le seguenti ulteriori definizioni, necessarie al fine di individuare correttamente gli interventi edificatori previsti :

- a) Lotto edificabile: la porzione di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo a esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.
- b) Lotto edificato: la porzione di spazio, dotata di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.
- c) Lotto libero: si intende per lotto libero una porzione di area, all'interno di una zona normativa residenziale, la cui posizione plano-altimetrica rispetto agli altri lotti, edificati o meno, consenta la realizzazione di un circoscritto intervento edilizio, di dimensioni tali da non configurare la necessità di un preventivo S.U.E. ma un intervento convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 rivolto al completamento delle infrastrutture primarie parzialmente presenti.
- d) Edificio (o unità edilizia): costruzione diretta ad ospitare una funzione, coperta e chiusa almeno da tre lati, isolata da strade o da altri spazi scoperti, ovvero separata da altre costruzioni o manufatti edilizi, mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che dispone di uno o più accessi liberi sulle strade, o su altri spazi scoperti.
- e) Edificio esistente: Costruzione diretta ad ospitare una funzione, legittimamente esistente alla data di adozione dello strumento di pianificazione che riferisce a esso le proprie prescrizioni, della legittimità della cui esistenza, e delle cui caratteristiche dimensionali e configurative, fanno fede la documentazione storica, ovvero i provvedimenti abilitativi alla sua edificazione e a ogni sua successiva trasformazione, tra questi comprendendo i provvedimenti abilitativi in sanatoria regolarmente rilasciati. Un edificio per essere riconosciuto come esistente deve essere iscritto a catasto nella qualità di fabbricato; la mancanza della copertura o di parte della muratura non costituiscono di per sé motivo di disconoscimento dell'esistenza; occorre tuttavia che esistano porzioni di muro perimetrali da cui si leggano i piani di imposta della copertura medesima e l'ingombro planimetrico originario dell'edificio. Non sono considerati edifici esistenti le baracche, tettoie e portici assenti con autorizzazioni ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77.
- f) Manufatto edilizio: opera edilizia fissata al suolo, anche se a scopo transitorio e che assolve alla funzione per cui è stata costruita (cabina elettrica, ecc.)

- g) Destinazione d'uso: Si intende per destinazione d'uso di un'area, come sotto definita, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area interessata. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla destinazione in atto alla data del 28/1/77 (L.10/77) o dalla concessione o dall'autorizzazione edilizia ed in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
- h) Edificio residenziale: si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più del 50% della sua superficie utile) ad uso di abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale.
- i) Edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o commerciale: si intende quell'edificio o in genere fabbricato, o parte, costituito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale, ad eccezione della categoria D/2.
- j) Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere: si intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte (e cioè più del 50% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale, ed alla categoria D/2 della classe II.
- k) Azienda agricola: unità tecnico-economica titolare di terreni agrari, anche di appezzamenti non contigui, che formano una struttura fondiaria, accorpando anche partite diverse, e organizzati per la produzione colturale, silviculturale, zootecnica, acquacolturale.
- l) Annessi agricoli: il complesso dei manufatti edilizi pertinenti ai fondi rustici e organicamente ordinati alla produttività dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, quali:
 - depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;
 - magazzini per lo stoccaggio dei prodotti agricoli;
 - rimesse per il ricovero e la manutenzione delle macchine agricole;
 - cantine, intese come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva;
 - caseifici, intesi come le strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati del latte;
 - altre strutture edilizie per la lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
 - ricoveri per animali di allevamento;
 - strutture edilizie per la macellazione e la lavorazione delle carni degli animali di allevamento;
 - lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;
 - vasche per la produzione di concime di tipo compost, a fini di sua utilizzazione aziendale o interaziendale;
 - ogni analoga costruzione di servizio che risulti funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.
- m) Unità immobiliare: si intende la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).
- n) Pertinenza: si intende per tale tutto ciò che non viene a far parte integrante e sostanziale dell'edificio principale, pur avendo con questo un rapporto di dipendenza funzionale (ad esempio recinzioni, campi da tennis e/o attrezzature sportive, box e/o magazzino nel cortile a servizio esclusivo della costruzione principale, porticati, ecc.). Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, per gli interventi edilizi, riguardanti le costruzioni intese come pertinenze, dovrà essere indicata la pertinenzialità delle stesse costruzioni nei progetti allegati alle relative istanze.
- n bis) Ambito pertinenziale: Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad

esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.

- o) **Stanza o vano utile**: per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati a pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed una ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq. 8) ed il cui soffitto si trovi ad una altezza almeno di mt. 2,20 dal pavimento. La presente definizione vale per gli interventi su vani esistenti; per le nuove costruzioni si fa riferimento al D.M. 5 luglio 1975.
- p) **Standards**: norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).
- q) **Opere interne**: si intendono le trasformazioni interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il Piano, che non comportino modifiche alla sagoma del fabbricato, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda le costruzioni comprese nelle aree di Interesse Ambientale e di Recupero che rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne (non portanti) o di parti di esse.
- r) **Variazioni essenziali**: le variazioni essenziali al progetto approvato sono quelle determinate dall'art. 6 della L.R. 19/99.¹
- s) **Allineamenti**: si intende il mantenimento dei fili esistenti o la ricostruzione di quelli previsti senza possibilità di avanzamento o arretramento sia al piano terra sia ai piani superiori degli edifici, qualunque sia il tipo di intervento ammesso. Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea originaria.
- t) **Parete finestrata**: si intende il lato dell'edificio con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio. Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi accessibili sostenute da pilastri (la distanza dai confini e/o dai fabbricati si misura dal pilastro più sporgente).

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua mediante:

A) Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), e cioè:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.);
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
- Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (PEG e/o PECO);

¹ L.R. 19/99 – art. 6 (Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato) - 1. Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modifiche ed integrazioni si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f); b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria; c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade; d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali. 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. 3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonchè su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.

- Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T. E.);
 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale.
- B) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici (Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività, artt. 10 e 22 D.P.R. 380/01).
2. L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. può essere definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) secondo le norme statali e regionali vigenti.
 3. Sulla base di quanto previsto dall'art. 17, 8° comma L.R. 56/77, è fatta salva la possibilità del Consiglio Comunale di individuare porzioni di territorio sulle quali attuare uno strumento urbanistico tra quelli previsti alla precedente lettera a) del presente articolo e, nelle aree assoggettate a SUE, la delimitazione degli stessi.
 4. Il Comune può articolare le aree da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi in sub aree da sottoporre, anche in tempi diversificati, a strumenti di pianificazione esecutiva distinti, predisposti come prescritto per ciascuna zona specifica. La suddivisione dell'ambito di PEC, qualora possa incidere sulla sua razionale attuazione e infrastrutturazione, è ammissibile solo previa redazione, a cura dei proponenti ed approvato dalla A.C., di Piano Unitario di intervento del sistema di infrastrutture e servizi esteso a tutta l'area assoggettata a S.U.E.. eventualmente corredato dall'impegno alla realizzazione completa delle dorsali delle medesime, con rimborso differito da parte dei soggetti attuatori degli interventi residui. Il piano unitario, approvato contestualmente al progetto relativo alla prima unità di intervento (sub area), costituisce riferimento per le successive sub aree o unità di intervento, che se ne potranno discostare solo fornendo adeguata motivazione.
 5. In sede di autorizzazione attuativa il perimetro del S.U.E. potrà subire modeste modifiche del perimetro per adeguamenti ai confini delle particelle catastali. Dette modifiche ai perimetri sono consentite, entro il limite massimo del 10% della superficie territoriale del S.U.E.

Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1. I Piani Particolareggiati (P.P.) sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt. 38 e segg. della L.R. 56/77.
2. I Piani di Recupero (P.d.R.) di cui all'art. 41/bis della L.R. n.°56/77 e successive modificazioni, sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.
3. I Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) sono strumenti urbanistici esecutivi redatti generalmente dai privati ed approvati dai Comune ai sensi degli artt.43, 44 e 45 L.R. 56/77.
4. I Piani Tecnici Esecutivi (P.T.E.) di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.E.) di cui all'art. 47 L.R. n.°56/77 e successive modificazioni, sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria, di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.
5. Per il contenuto, gli elaborati e le procedure di approvazione dei predetti S.U.E. valgono le norme degli artt. 38, 39,40,41,41bis,43,44,45,47 della Legge Regionale n.°56/77.
6. Il P.R.G.C. può essere attuato per parti anche attraverso i Programmi Integrati d'intervento di Recupero Urbano (P.I.R.U.) previsti dalla L.R. 18/96 e dalle leggi nazionali di settore (P.R.U., P.R.I.U., contratti di quartiere, P.R.U.S.S.T. e successivi).

5/1 - CONTENUTO, ELABORATI E PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

1. Il contenuto dei P.E.C. e dei P.E.C.O. e le relative procedure di approvazione sono quelle previste dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il Piano Esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:
- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G., con riferimento all'area interessata dal Piano esecutivo, corredata dai seguenti allegati:
 - la specificazione delle aree da dismettere per destinazioni pubbliche o di uso pubblico e dei calcoli di verifica delle superfici edificabili;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
 - 2) la planimetria delle previsioni del P.R.G. relative al territorio oggetto del Piano esecutivo estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;
 - 3) la planimetria del Piano esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, con l'indicazione:
 - delle strade e gli spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto, dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali, le previsioni di massima dell'organizzazione dell'arredo urbano e della eliminazione delle barriere architettoniche;
 - degli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - delle aree destinate alle edificazioni o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, delle utilizzazioni e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
 - 5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
 - 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato del piano esecutivo, con indicazione di quelle da dismettere;
 - 7) la planimetria di Piano esecutivo ridotta alla scala delle tavole di P.R.G., al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
 - 8) lo schema della Convenzione, sottoscritto da tutti i proprietari, da stipulare con il Comune, con i contenuti di cui all'art. 45 L.R. 56/77.

5/2 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

1. I Piani di Recupero (P.d.R.) sono redatti nelle aree individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.78 N° 457 e dall'art. 12 comma 2° punto 7 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché dalle successive determinazioni assunte dalla P.A. mediante delibere di Consiglio Comunale.
2. I P.d.R. sono redatti dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, ovvero dal Comune nei seguenti casi:
 - per gli interventi che la P.A. intende eseguire direttamente e non, per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 28 e 30, della L. 457/1978, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
 - per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.
3. Il Piano di Recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite dagli articoli 28 e 30 della legge 5/8/1978, n. 457 e 41 bis della L.R. 56/77; l'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77, qualora il Piano riguardi edifici di interesse storico o artistico.
4. Ove il P.d.R. non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

5. Il Piano di Recupero contiene:
- la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
 - la prescrizione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
 - l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
 - la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
 - l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
 - i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.
6. Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 per il piano particolareggiato. In particolare deve essere documentato l'effetto degli interventi di recupero quanto a:
- rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
 - congruenza con la preesistenza delle funzioni terziarie di nuova introduzione e qualità ambientale delle funzioni residenziali,
 - accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
 - organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
 - continuità con il tessuto urbano circostante.
- In particolare:
- le ANALISI debbono documentare, anche fotograficamente, i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
 - il PROGETTO deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro congruenza con il tessuto edilizio preesistente e circostante (se di valore).
7. I proprietari di immobili compresi nei Piani di Recupero rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero anche con modificazioni ai tipi di intervento previsti dal P.R.G. ai sensi del comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77.
8. I Piani di Recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del presente articolo.

Art.6 - INTERVENTI DIRETTI

1. Gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono:
 - Permesso di Costruire (P.d.C.) singolo o convenzionato (P.C.C.O.) per interventi di cui all'art. 10 D.P.R. 380/01;
 - Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) per interventi di cui al predetto D.P.R. 380/01 art. 22.
2. Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il Permesso di Costruire o la D.I.A. a norma degli artt. 48, 49, 54, 55, 56 della L.R. 56/77 per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., ritenuti compatibili dalle norme del P.R.G.C.; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto, e per la manutenzione degli immobili, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria per la quale non è richiesta alcuna procedura.
3. Il Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.O.) è obbligatorio quando ricorrano le seguenti condizioni:
 - a) nel caso in cui il lotto oggetto di intervento sia interessato da vincoli che comportano la cessione di infrastrutture o servizi pubblici;

- b) nel caso di nuova edificazione su aree parzialmente urbanizzate (inidoneo sistema viario pedonale e veicolare; inidonea rete di distribuzione idrica; inidonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; inidonea reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione) che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, e non aventi tutte le caratteristiche di cui al successivo art. 8 .
4. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono quelle stabilite dal T.U.E.
 5. Il rilascio del permesso di costruire può essere subordinato alla stipula della convenzione o al deposito dell'atto unilaterale d'obbligo previsto dalla L.R. 56/77 s.m.i., art. 49, comma 5.
 6. L'onerosità degli interventi è stabilita dalla "Disciplina concernente la determinazione del contributo di costruzione" approvata dal Consiglio Comunale ed in vigore al momento del rilascio del titolo edilizio.

Art. 7 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

1. Il P.P.A. di cui all'art. 13 della L.28/11/77 n.° 10 è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, che può essere redatto dal Comune per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. conformemente al disposto della L.R. 56/77 art. 36, tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.
2. In caso di formazione di P.P.A. la concessione o l'autorizzazione il Permesso di Costruire può essere rilasciata dal Sindaco soltanto per le aree incluse nello stesso; al di fuori di questo possono essere eseguite le opere e gli interventi previsti da leggi nazionali e regionali specifiche.
3. Contenuti, elaborati, tempi, procedure di formazione ed approvazione del P.P.A. sono quelli prescritti agli artt. 34, 35, 37 della L.R. n.°56/77 e successive modificazioni.

Art. 8 - CONDIZIONI D'INSEDIABILITA'

1. In generale gli interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di insediamenti esistenti, potranno essere previsti in quelle parti di territorio nelle quali si verificano le seguenti condizioni generali d'insediabilità:
 - a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77 nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti la previsione di attuazione di tali opere sia da parte del Comune nell'ambito del P.P.A., sia l'impegno di realizzarle da parte dei privati contemporaneamente alla realizzazione degli interventi proposti;
 - b) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria ed indotta di cui ai punti 2 e 3 dello stesso art. 51 L.R. 56/77 nei modi e rapporti fissati dalle presenti norme; sono da considerarsi equipollenti le opere oggetto di convenzione da realizzarsi a cura dei privati attuatori dell'intervento di completamento o di nuovo impianto.
2. Il FRAZIONAMENTO DI AREA SU CUI INSISTONO EDIFICI dovrà essere coerente agli indici prescritti alla data di adozione del presente P.R.G.C.
3. In tutti i casi in cui il lotto abbia concorso, in qualsiasi epoca, in tutto o in parte alla edificazione di cubatura realizzabile in base a previgenti strumenti urbanistici (P.R.G.C. approvato con Del. G.R. 13/06/85 n°82-44706), tale lotto o porzione di esso deve intendersi a capacità edificatoria esaurita, e quindi non può concorrere ad ulteriore edificazione. Ad attestazione di tale situazione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la presentazione di apposita autodichiarazione da parte del richiedente o di altra documentazione probatoria in tal senso.

4. Unitamente, nel caso di parametri edilizi attuali più capienti, potrà essere completata la capacità edificatoria residua. Nel caso in cui il fabbricato presente sul lotto sia di costruzione antecedente alla durata di adozione di qualsiasi Strumento Urbanistico Comunale, il lotto minimo ad esso asservito o da asservire può derogare da quanto previsto al comma 2, unicamente nel caso in cui tale frazionamento catastale sia stato regolarmente eseguito entro la data di adozione delle presenti N.T.A. di P.R.G.C. e tale delimitazione risulti fisicamente percepibile alla suddetta data (muri, recinzioni, etc.).

8/1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI

1. Il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, fatti salvi i casi di cui all'art. 17 del D.P.R. 380/2001 s.e m.i.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali di cui alla D.C.R. n. 179/77 e succ. mod. In ogni caso è condizione indispensabile per l'edificabilità, l'esistenza di un conveniente accesso da strada pubblica o privata d'uso pubblico, nel rispetto di quanto prescritto dal P.R.G. e dall'art. 28 della L.R. 56/77 e succ. mod.
3. A scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune o a contribuire ad altre opere di interesse pubblico, previo accordo con il Comune, assunto nelle dovute forme di legge.
4. Ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. il Permesso di Costruire con interventi che richiedano opere di sistemazione infrastrutturale eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi ed un fabbisogno pregresso di opere di urbanizzazione primaria, è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi infrastrutturali, nonché la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree indispensabili per il completamento delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.
5. Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si definiscono aree completamente urbanizzate quelle dotate almeno delle opere descritte nel punto b) dell'articolo 91 quinquies della L.R. 56/77 e cioè:
 - idoneo sistema viario, pedonale, veicolare;
 - idonea rete di distribuzione idrica;
 - idonea rete per smaltimento rifiuti liquidi;
 - idonea rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.
6. Sono da considerarsi di uso pubblico quelle attrezzature e quelle aree per le quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento con atto d'obbligo o convenzione soggetti a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari, nei limiti di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod.
7. Per eventuali scomputi di importi relativi ad opere di urbanizzazione primaria, forfetariamente valutabili, anche in presenza di S.U.E., si stabiliscono le seguenti incidenze dei relativi costi:

per strade	32%
per illuminazione pubblica	12%
allacciamenti vari	6%
sistemazione spazi	5%
fognature	26%
acquedotto	9%
tubazione acque bianche	10%

Totale 100%	
8. La formazione e l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi in aree di nuovo impianto residenziale comporta l'obbligo di riservare le quote di servizi pubblici sulla base dei parametri dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. commisurate alla capacità insediativa indicata all'art. 3 delle presenti norme.

9. La dotazione minima stabilita per tutti gli interventi attuati con S.U.E. è di mq. 25,00 per persona da insediare.
10. Per le aree attuate negli stessi S.U.E. nelle quali il P.R.G.C. non preveda interventi specifici per servizi da destinare a istruzione e interesse comune, la dotazione minima stabilita è di mq. 15,00 per persona da insediare riferita al parcheggio e verde attrezzato ².
11. Per gli interventi testé descritti è ammessa la monetizzazione nella misura di mq. 10,00 per persona da insediare .
12. Vengono pertanto stabiliti sui singoli Strumenti Urbanistici Esecutivi individuati dal P.R.G.C. sul territorio le seguenti quantità di aree a servizio previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77. (VEDI TABELLA)

Area	località	Superf. Territ. (mq)	Volume edific. (mc)	mc/ab	Aree standards (mq)	Da dismettere o assoggettare (mq)	Da monetizzare (mq)
Rcb1	v. Loreto/S.Ignazio	25.500	10.200	150	7.650,0	7.650,0	/
Rcb2	v. Challant	4.461	1.784,40		297,40	/	297,40
Rcb3	v. Marchesi della Rocca	12.660	5.064		844,0	844	/
TOTALE 1		42.621	17.048,4		8.791,4	8.494	297,4
Rcm1	v. S.Sebastiano	7.090	4.963	150	1.063,5	732,6	331
Rcm2.a	v. Oviglia Inferiore	5.240	3.668		786	541,5	244,5
Rcm2.b	v. Oviglia Inferiore	2.255	1.578,5		338,25	233	105,25
Rcm3	v. Oviglia Inferiore	9.870	6.909		1.480,5	1.480,5	/
Rcm4	v. Oviglia Inferiore	9.650	6.755		1.447,5	997,2	450
Rcm5	v. Oviglia Inferiore	7.580	5.306		1.137,0	783,3	354
Rcm7.a	v. Challant/Santa Lucia	5.390	1.347,5		225	/	225
Rcm7.b	v. Challant/Santa Lucia	9.395	5.637		1.221,35	845,55	375,8
Rcm7.c	v. Challant/Santa Lucia	14.500	8.700		1.885	1.380	580
Rcm7.d	v. Challant/Santa Lucia	9.708	5.824,8		1.267,5	877,5	390
Rcm9.a	v. S. Lucia	8.600	5.160		1.118	774	344
Rcm9.b	v. S. Lucia	6.955	4.173		904,15	625,95	278,2
Rcm9.c	v. S. Lucia	2.555	1.022		221,33	153,23	68,1
Rcm10	v. dell'Eremo/S. Lucia	7.975	5.583		1.196,3	824,1	372
Rcm11.b	v. Loreto/S.Sebastiano	3.895	2.726,5		612	612	/
Rcm11.c	v. Loreto/S.Sebastiano	4.320	3.024		621	621	/
Rcm11.d	v. Loreto/S.Sebastiano	3.295	2.306,5	517	/	517	
Rcm11.e	v. Loreto/S.Sebastiano	4.280	2.996	765	765	/	
Rcm12.a	v. M. Angiolino	13.750	8.250	2.062,5	2.062,5	/	
Rcm12.b	v. M. Angiolino	3.180	1.908	477	477	/	
TOTALE 2		139.483 120.125	87.837,8 75.258		19.345,88 16.630,88	14.790,43 12.915,73	4634,85 3.794,85
TOTALE GENERALE		182.104 162.746	104.886,20 92.306,4		28.137,28 25.422,28	23.284,43 21.409,73	4.932,25 4.092,25

NB: Il valore effettivo delle superfici territoriali riportate in tabella deve essere verificato in sede di PEC o PCC a cura degli attuatori sulla base di rilievo topografico. Conseguentemente devono essere eventualmente rideterminate la capacità edificatoria e le aree per servizi.

² Monetizzazione aree consortili : i sensi dell'art. 21, comma 1, punto 1 della LR 56/77 è ammesso lo standards in aree consortili ad uso pubblico fino a mq. /ab 7,00

La monetizzazione è regolata dal vigente Regolamento Comunale per la determinazione del contributo di costruzione, Del. C.C. n. 26 del 05.06.2008 , artt. 19,20,21.. L'asservimento ad uso pubblico di aree standards è anch'esso regolato dal citato Regolamento, art. 19, comma 1, lett. f –Obbligo di cessione delle aree per opere di urbanizzazione

13. Nel caso in cui il P.R.G.C. preveda nelle zone di intervento aree per servizi pubblici in misura esuberante rispetto agli standard di legge, queste dovranno essere dimesse con le procedure di legge per la quota corrispondente alla capacità insediativa prevista, mentre la quota esuberante dovrà essere oggetto di impegno alla cessione onerosa al Comune, sulla base degli importi per la monetizzazione delle aree prevista precedentemente³.

8/2 - PARCHEGGI PER ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato secondo quanto previsto dall'art. 25 del D.C.R. 59-10831/2006.
2. Per superficie lorda di pavimento relativa a:
 - impianti per attività commerciali deve intendersi la superficie di vendita così come stabilito dall'art. 3 del D.Lgs del 31/03/1998 n° 114;
 - impianti per attività ricettive, case di riposo, assistenziali e alberghi la superficie lorda di pavimento deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall'utente della struttura, inoltre concorrono al conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e ristoranti, negozi in genere;
 - impianti per attività sanitarie devono intendersi le superfici dei locali entro i quali vengono svolte le attività proprie e quelle sussidiarie quali gabinetti analisi, palestra, negozi in genere.
3. Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:
 - mq. 26 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna;
 - mq. 28 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati in struttura di edifici o silos pluripiano.

La dotazione di aree a parcheggio pubblico, commisurata alla superficie di intervento, come sopra precisato, assolve alle prescrizioni dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Si dovrà comunque sempre assicurare la dotazione di aree a parcheggio pubblico che risulta maggiore tra il calcolo dei posti auto e quello determinato in funzione della superficie utile lorda.
4. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incremento. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.
5. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21 primo comma, numero 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.
6. Resta stabilito che la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi deve intendersi a titolo gratuito.
7. Per tutti gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e se ritenuto

³ Valori di Monetizzazione -I valori di monetizzazione sono stabiliti all'art. 21 del Reg. Regolamento Comunale per la determinazione del contributo di costruzione, Del. C.C. n. 26 del 05.06.2008, art. 19 -Definizione dei valori di monetizzazione I costi della monetizzazione sono determinati da una stima peritale eseguita dall'Ufficio Tecnico Comunale, caso per caso, in occasione dell'adozione di ogni singolo piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o necessità di monetizzazione di aree standards. I criteri per la determinazione del costo di monetizzazione sono due, uno principale e uno meramente eventuale: 1) la somma deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito); 2) la somma comunque non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute. La seconda condizione si configura come norma di chiusura, nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo. Qualora, con apposita deliberazione di Giunta sia concessa la facoltà di monetizzare le quote di parcheggio pubblico inerenti alle costruzioni, relativamente agli oneri di urbanizzazione si precisa quanto segue: a) la quota di monetizzazione dei parcheggi è comprensiva di costo per la realizzazione dell'opera e valore del nudo terreno; b) la monetizzazione dei parcheggi non sostituisce l'onere percentuale della tariffa oneri di urbanizzazione, per la parte relativa agli spazi di sosta e a parcheggio.

ammissibile da parte dell'Amministrazione Comunale, le stesse superfici potranno essere monetizzate.

Art. 9 - TIPI D'INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Le tipologie unitarie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale. Le definizioni riportate, in modo sintetico ed essenziale nei commi successivi, hanno funzione di dare completezza alle presenti Norme di Attuazione. Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina fin qui enunciata. In caso di contrasto fra le norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.
2. Le modalità di intervento sono:
 - a) - manutenzione ordinaria
 - b) - manutenzione straordinaria : Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito questo ambito, tutto ciò che comporta :
 - modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
 - modifiche della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe;
 - modifiche del tipo e pendenza delle coperture;
 - modifiche dei terreni..
 - c) - restauro e risanamento conservativo
 - d) - ristrutturazione edilizia
 - e) - interventi di nuova costruzione
 - f) - ristrutturazione urbanistica
 - g) - sostituzione edilizia
 - h) – demolizione

3. MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O) (a)

Gli interventi edilizi che riguardano le 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 od all'organismo edilizio; rientrano anche in questo tipo d'intervento:

- pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (come pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali (in ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura o la pitturazione di tali parti);
- parziale ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti o comunque consoni alla caratterizzazione dell'edificio e tinteggiatura/pitturazione di parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette, nel rispetto della caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio oggetto d'intervento, fatte salve le indicazioni e/o disposizioni di piani del colore e dell'arredo urbano quando vigenti;
- sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (come canaline, faldali, gronde, pluviali) destinati ad essere periodicamente rinnovati (i nuovi elementi devono avere conformazione analoga e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio);
- riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente alla destinazione d'uso in atto nonché con la caratterizzazione storica dell'edificio (a tal fine gli elementi, per quanto possibile, vanno occultati all'interno, oppure vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio; tali interventi non devono comportare aperture nelle facciate, modifiche o realizzazione di volumi tecnici e alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio);

- riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, conservando le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio (il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione ed aspetto superficiale del precedente);
- sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali, per forma, colore, materiale, partitura, ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari;
- riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali, per forma, colore, materiale, ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari;
- riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne, da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti;
- riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi;
- riparazione, sostituzione ed installazione negli edifici a destinazione industriale, artigianale ed agricola di reti ed impianti tecnologici strettamente connessi al processo produttivo nonché realizzazioni delle necessarie opere edilizie purché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili e/o della superficie coperta, né la realizzazione di manufatti di ancoraggio o fondazione su aree esterne alla superficie coperta.

Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

Con riferimento agli impianti produttivi si richiamano in quanto applicabili i disposti della Circolare Min. LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977.

4. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) (b)

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

Rientrano nella manutenzione straordinaria, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente;
- riparazione e rinforzo di elementi di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente;
- asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente urbano circostante;
- reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo (gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale delle precedenti o di quelle originarie);
- sostituzione totale dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio;
- consolidamento, rinnovo e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio; rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; nelle aree e negli ambiti di conservazione non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad esclusione del ripristino di aperture.

re originarie occultate da tamponamenti; nelle altre aree sono consentite modeste variazioni dei prospetti;

- sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico o ambientale con altre progettate in modo congruente con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio;
- piccole modifiche nei prospetti a piano terra per ricavare nuovi accessi e nuove vetrine per i locali commerciali ammessi dalla pianificazione di settore sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte, allungamento di finestre sino al marciapiede (tali modifiche devono essere armonizzate con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio); modeste modifiche dei prospetti dell'edificio come aperture di finestre originarie occultate, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa per mutate esigenze distributive interne;
- eliminazione dei rivestimenti marmorei in corrispondenza delle vetrine dei negozi incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci e degli elementi in modo coerente;
- piccole modifiche all'interno delle vetrine e delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica dell'insieme commerciale tutelato;
- sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale disegno e categoria di materiale;
- coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura nelle aree e negli ambiti di conservazione;
- costruzione di recinzioni e muri divisorii con disegno e materiali congruenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio di cui è pertinenza e dell'ambiente circostante;
- reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi interni e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio;
- rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi;
- costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrato con i ripristini di cui ai punti precedenti;
- demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte, anche in muri
- portanti per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi (tali interventi non devono comportare la modificazione della destinazione d'uso e il frazionamento o l'aggregazione ad altre unità immobiliari);
- realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare;
- installazione di nuove reti ed impianti tecnologici e relative opere edilizie anche con formazione dei relativi volumi tecnici, compresa la formazione di ascensori e/o montacarichi, interni alla sagoma dell'edificio, con caratteristiche congrue alla destinazione d'uso in atto ed alla caratterizzazione storica degli edifici; sono ammessi scale ed ascensori esterni solo per motivi di sicurezza antincendio o adeguamento alla Legge 13/89 quando sia verificata l'impossibilità della loro realizzazione interna alla sagoma dell'edificio;
- sostituzione del manto di copertura e/o della struttura dei tetti con altre di diversa tipologia nonché formazione di lucernari e abbaini di aerazione dei sottotetti (le opere dovranno rispettare la caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano);
- collocazione di inferiate a protezione di finestre e porte finestre congruenti con la caratterizzazione storica dell'edificio.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito questo ambito, tutto ciò che comporta :

- modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
- modifiche della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe;
- modifiche del tipo e pendenza delle coperture;
- modifiche dei terreni..

Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

5. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR) (c)

c.1) RESTAURO : gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità allo stesso 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Rientrano nel restauro conservativo, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari con eliminazione delle superfetazioni deturpanti (non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari e a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari);
- reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti o originari (devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento ovunque possibile, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali agli esistenti o a quelli originari);
- ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari;
- sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto eguali, per forma, colore, materiale e disegno, a quelli sostituiti o a quelli originari;
- ripristino di aperture originarie occultate, o comunque coerenti con il disegno originario, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati come da disegno originario dell'edificio;
- rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie;
- riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura ; i nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, ed avere la stessa conformazione e aspetto di quelli sostituiti o di quelli originari dell'edificio;
- reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti,
- tramezzature, soffiature, soppalcature (es. androni, porticati, logge, gallerie); ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali
- inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne (tale inserimento non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio; in ogni caso: non è ammesso l'inserimento dell'ascensore nelle scale padronali e di rappresentanza e nelle scale con tromba ed archi rampanti; scale ed ascensori esterni sono ammessi solo per motivi di sicurezza antincendio o per adeguamento alla Legge 13/89 (quando internamente non sia praticabile tale possibilità). Tali opere dovranno essere realizzate con tecniche costruttive, materiali, elementi di forma e disegno coerente

- con i caratteri dell'edificio; non è comunque ammesso l'inserimento dell'ascensore negli spazi di cortile e giardino improntati ad un chiaro disegno architettonico);
- realizzazione di autorimesse interrato, i cui sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica ;
 - rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e di materiali tradizionali ("lastricati" in pietra, "selciati" di ciotoli, cubettature in graniti e porfidi); (non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi);
 - eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente;
 - restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
 - demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte nei muri portanti per l'eventuale creazione di servizi igienici, per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio (in particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza senza modificarne l'impianto distributivo; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo);
 - opere idonee a determinare la suddivisione di unità immobiliari e l'aumento del numero di queste (l'intervento deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio);
 - installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio (a tal fine, gli elementi vanno occultati all'interno e vanno collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti);
 - consolidamento statico degli elementi strutturali (qualora esso non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli elementi stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio (non sono ammesse alterazioni delle quote degli orizzontamenti; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari);
 - rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le struttura e le finiture originali; in corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (circa 5-10 centimetri);
 - recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n° 21/98 e/o nel rispetto dei parametri e della volumetria consentita dal P.R.G., con eventuale realizzazione di lucernari ed abbaini coerenti con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, limitatamente alla necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto; al di fuori delle sopra indicate modalità di recupero nei sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti non è consentita la realizzazione di tramezzature interne ed impianti idrosanitari (allacciamenti e scarichi).

Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

c.2) **RISANAMENTO CONSERVATIVO:** gli interventi rivolti a conservare le funzionalità in atto degli organismi edilizi nonché gli adeguamenti mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso, anche diverse dalle preesistenti, con essi compatibili; rientrano in tale tipo d'intervento il consolidamento statico, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei, così come più specificatamente configurabili nelle seguenti opere:

- interventi manutentivi ordinari e straordinari la cui realizzazione contestuale, anche se non in concorso ad uno o più degli interventi di seguito elencati, configura un insieme sistematico finalizzato al risanamento conservativo;
- sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e della salvaguardia degli elementi di pregio (non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo);
- sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio;
- conservazione del sistema distributivo orizzontale e verticale dell'edificio salvaguardandone l'impianto senza alterarne gli elementi architettonici di pregio e valorizzandone la funzionalità originaria;
- eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi architettonici di pregio;
- integrazione, anche ai fini della variazione del numero delle unità immobiliari, del sistema distributivo orizzontale e verticale preesistente con l'installazione di ascensori/montacarichi e/o di nuove scale, realizzate all'interno del corpo di fabbrica; sono ammesse scale e ascensori esterni solo per motivi di sicurezza antincendio o per adeguamento alla Legge 13/89 (quando non sia verificata tale possibilità). Tali opere devono essere realizzate con tecniche costruttive, materiali, elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio, fatte salve l'ammissibilità di soluzioni architettoniche di particolare pregio;
- modeste modifiche dei prospetti dell'edificio al fine di realizzare, al piano terreno, nuove aperture purché contenute nei limiti fisici offerti dal disegno architettonico dell'edificio e congruenti con tale disegno;
- chiusura e apertura di finestre o porte finestre e aggiunta di logge e balconi in coerenza con il disegno originario ed i caratteri dell'edificio;
- reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
- realizzazione di lucernari e abbaini limitatamente alle necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto; non sono ammesse alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture superiori a cm. 40;
- eliminazione di tettoie e bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente;
- demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte nei muri portanti, per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, che non compromettano le tipologie, le strutture ed i caratteri storici dell'edificio;
- consolidamento statico degli elementi strutturali (qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti anche perimetrali, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari) e salvaguardando gli elementi di pregio;
- rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali; in corrispondenza di tali opere di consolidamento sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (circa 5-10 centimetri);
- sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento (i nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati - solo ove possibile ed opportuno - con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio (potranno es-

sere ammesse lievi modifiche di quota); la sostituzione deve in ogni caso non prevalere sulla conservazione degli orizzontamenti originari;

- recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n° 21/98 e/o nel rispetto dei parametri e della volumetria consentita dal P.R.G.; al di fuori delle sopra indicate modalità di recupero nei sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti non è consentita la realizzazione di tramezzature interne ed impianti idrosanitari (allacciamenti e scarichi).

Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

6. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) (d)

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Essi sono finalizzati al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia; alla sostituzione di elementi strutturali; al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati.

Rientrano nella ristrutturazione edilizia, relativamente alle diverse parti degli edifici (esterno su spazi pubblici e spazi privati, parti comuni, cortili, giardini, interno dei corpi di fabbrica) le seguenti opere:

- consolidamento e/o rifacimento di parti di murature perimetrali degradate e/o crollate;
- demolizione e rifacimento degli orizzontamenti esistenti, integrale o prevalente sulla loro conservazione mediante consolidamento;
- sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura dei tetti con altra diversa tipologia costruttiva con eventuali modifiche alle quote d'imposta o alle pendenze ammesse dal P.R.G.;
- ricomposizione dei fronti in modo congruente con la morfologia originaria e nel rispetto del tessuto edilizio, dell'ambiente e del tessuto urbano circostante; nel limite di quanto ammesso nella rispettiva area di piano è altresì consentito il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali, se di pregio.
- recupero, previa loro demolizione, di volumetrie legittime o legittimate relative a superfezioni e/o fabbricati accessori e di pertinenza compresi nel perimetro del lotto d'intervento, purché tale recupero sia realizzato mediante sopraelevazione e/o giustapposizione al corpo dell'edificio principale nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri urbanistici prescritti;
- demolizione dei vani scala esistenti;
- ridisegno integrale del sistema distributivo, con formazione di nuovi percorsi orizzontali e verticali (scale, ascensori);
- la realizzazione di soppalchi consentiti dal P.R.G., dal regolamento edilizio vigente o dalle norme di carattere igienico-sanitario;
- rifacimento parziale o totale dell'esterno degli edifici verso cortile o giardino privato in congruenza con la caratterizzazione storica degli spazi semplici e aggregati di cortile o di giardino;
- la formazione di scale aperte e balconi.
- la realizzazione e l'eliminazione di aperture e modificazioni dei tamponamenti esterni con attenzione al risultato compositivo dei prospetti;

- realizzazione di aperture a piano terreno per l'accesso ad autorimesse, a locali accessori alla residenza e a locali commerciali ammessi dalla pianificazione di settore;
- rifacimento parziale o totale dell'interno dell'edificio in funzione di destinazioni d'uso ammesse dal Piano nel rispetto dei regolamenti d'igiene ed edilizio e delle norme di Piano;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n° 21/98 e/o nel rispetto dei parametri e della volumetria consentita dal P.R.G.;
- 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, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, realizzando i volumi tecnici, se necessario, all'esterno degli edifici nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio;
- il recupero di costruzioni preesistenti e la chiusura di manufatti preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici e dei requisiti di legge per il conseguimento dell'abitabilità e/o agibilità;
- limitati adeguamenti, laddove non "espressamente vietato dalle norme *ed in ogni caso nel rispetto delle norme sulle distanze dal confine*", delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di ml. 1.00.
- variazione del numero delle unità immobiliari.

Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

7. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (N) (e)

Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e così definiti dal TUE⁴. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1)** - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2)** - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3)** - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.5)** - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6)** - gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7)** - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Per gli interventi di nuova costruzione deve sempre essere dimostrato il reperimento di parcheggi privati nella quantità prescritta dalla Legge⁵.

⁴ Attualmente dall'art. 3, comma 1. lett. e), punti da e.1) ad e.7) del TUE

⁵ Attualmente stabiliti dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come sostituito dall'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.

8. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) (f)

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

9. SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE) (g)

Gli interventi che prevedono la demolizione degli edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto del volume esistente o degli indici di P.R.G.C., e di tutte le restanti norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti. Per detto intervento valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Nelle aree classificate Ra dovranno essere rispettati gli allineamenti viari, esistenti o previsti, i caratteri ambientali, la morfologia delle tipologie edilizie e dei materiali esistenti;
- Nelle aree agricole può essere recuperato integralmente il volume preesistente per le destinazioni ammesse sulla base di documentazione certa;
- Nelle aree diverse dalle precedenti potrà essere previsto l'integrale recupero del volume preesistente ancorché eccedente gli indici dell'area normativa con concessione convenzionata permesso di costruire convenzionato ex art. 49, 5° c. L.R. 56/77 con cui siano dismesse o monetizzate le aree ex art. 21 stessa legge relative al volume eccedente a quello ammesso dagli indici dell'area.

10. DEMOLIZIONI (D) (h)

Gli interventi che tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti specificatamente per le lettere d, e, f, g.

Sono generalmente ammessi gli interventi di demolizione di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere. L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e se prospiciente una strada aperta al pubblico transito è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.

11. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

- Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.
- Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:
 - a) il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 10) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;
 - b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 10), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;
 - c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti mc 700 non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per quanto riguarda l'autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali;
 - d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a mc 700 è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;
 - e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non si configura come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.
- I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza posi-

tiva tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

Art. 10 - DESTINAZIONE D'USO

1. Per destinazione d'uso di area o edificio s'intende la classe di attività o utilizzazione che, secondo la classificazione di seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è attualmente adibito ovvero destinato dal Piano.

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, i progetti ad esse allegati, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per l'immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile.

In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

I permessi di costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso.

2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazioni d'uso sono definite come segue:

R: RESIDENZIALI comprendenti gli usi abitativi propri e relative pertinenze (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero).

R1 - residenza .

R2 - residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili).

R3 - residenze economiche e popolari (E.R.P.).

R4 - residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza quali:

- attività terziarie di cui al successivo punto ~~C7~~ ai successivi punti C1 e C2;
- attività artigianali di servizio alla residenza di cui ai succ. punti P4 , P5;
- attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T1;

nel limite di mq. 200 di S.U.L. per ogni attività insediata e di quanto prescritto al successivo art. 11 bis, comma 2.

E' inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali che non comportino modifiche alle caratteristiche igienico edilizie ed impiantistiche, quali cucina e servizi, conservando i requisiti propri delle abitazioni purché non superiore a 200 mq di S.U.L.; nel caso venga superata tale superficie, la destinazione d'uso di riferimento sarà quella direzionale.

P: PRODUTTIVE comprendono le attività di produzione artigianale-industriale (magazzini e depositi) con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree di stoccaggio etc.).

P1 - attività industriale di piccola e media dimensione comprensiva di uffici e servizi fino al max del 25% della sup. produttiva.

P2 - attività artigianale di produzione comprensiva di uffici e servizi fino al max del 30% della sup. produttiva.

P3 - attività di stoccaggio (magazzini e depositi) e commercio all'ingrosso di merci, ricoveri per tipi particolari di autoveicoli.

P4 – attività produttiva artigianale di servizio (non moleste e non inquinanti), costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (servizi per l'igiene e la pulizia, attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, idraulici, elettricisti, tappezzieri, riparazioni auto e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);

P5 - attività artigianali di servizio di cui alla destinazione P4) e di produzione che svolgono un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale, che siano svolte da imprese con non più di 10 addetti e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

Per tutte le attività produttive è ammessa la realizzazione della residenza del titolare o del custode, quest'ultima nel limite del 30% della S.U.L. con un massimo di mq. 150 per ogni unità produttiva.

C: COMMERCIALI le attività di vendita così distinte in sottoclassi:

C1 - attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività di servizio alla persona;

C2 - attività commerciali all'ingrosso.

T: TURISTICO RICETTIVE oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio – assistenziali di iniziativa privata.

T1 - attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e ricreative, anche in forma di circoli privati.

T2 - attività ricettive (alberghi, ostelli, motels, strutture socio-assistenziali di iniziativa privata, ecc.) e attività affini e complementari.

Sono comprese le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate alla struttura ricettiva stessa (residenza del custode e/o del titolare, uffici, autorimesse).

D: DIREZIONALI comprendono le sedi di attività pubbliche e private quali amministrazioni di Aziende, Istituzioni, Banche, Finanziarie e di Enti Pubblici.

Sedi direzionali con impiego degli immobili ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti articolati, servizi sanitari privati quali studi medici, centri di cura e poliambulatori, di dimensioni maggiori di 200 mq. di slp, ecc..

A: AGRICOLE comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi alla conservazione dell'ambiente ed ai servizi a queste afferenti.

A1 - coltivazione dei terreni agricoli.

A2 - attività agricole e residenze connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, nei limiti del succ. art. 21/1, le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti dei fondi stessi, il deposito attrezzi ed il ricovero degli animali.

- A3 - attività agricole di carattere tecnologico non compatibili con la residenza rurale, quali stalle superiori ai 10 capi grossi o allevamenti zootecnici industriali, magazzini ed impianti aziendali e interaziendali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.
- A4 - attività e attrezzature per le colture forzate di prodotti agricoli (vivai -serre) e loro commercializzazione.
- A5 - attività e attrezzature agrituristiche ai sensi della L.R. 38/95.
- A6 – Opere di Urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.C. purché nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura.

S: SERVIZI comprendono le attività di servizio pubbliche o d'interesse pubblico a livello comunale.

S1 - servizi per l'istruzione dell'obbligo e pre-obbligo.

S2 - servizi d'interesse comune e sanitari.

S3 - spazi per il verde attrezzato, il gioco, lo sport.

S4 - parcheggi.

S5 - servizi per gli insediamenti produttivi (S3-S4-T1).

Nel sottosuolo delle aree per servizi possono essere costituiti diritti di superficie a favore di operatori che vi potranno realizzare, con un limite massimo di 15 mt di profondità misurata rispetto al piano di accesso, parcheggi e garage pubblici o privati da assoggettare con apposito convenzionamento, secondo specifici programmi di intervento stabiliti dall'Amministrazione Comunale; nelle aree che il P.R.G. destina a verde, al gioco e allo sport, tali interventi possono essere assentiti a condizione che venga mantenuta, realizzata o ripristinata la sistemazione in soprasuolo a verde, gioco, sport.; nella redazione dei progetti dovrà quindi essere tenuta in considerazione la vegetazione adulta e/o di pregio esistente che potrà essere conservata o in alternativa ripiantumata o sostituita, in sito o nell'ambito dell'area in oggetto, con essenze arboree di stesso genere e varietà già formate.

F: ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE PUBBLICO SOVRACOMUNALE

S6 - servizi per insediamenti terziari (S3-S4-T1).

F1 - attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo.

F2 - attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere.

F3 - parchi urbani e comprensoriali.

3. Il passaggio da una all'altra delle classi del precedente comma (R,P,C,T,D,A) costituisce intervento di mutamento di destinazione d'uso come definito al precedente art. 9 .

Art. 11 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE DI INTERVENTO

1. Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:

1. AREE URBANIZZATE

- aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da loro porzioni (a).
- aree totalmente o parzialmente edificate, e con gradi diversi di trasformabilità urbanistica (b).

2. AREE URBANIZZABILI distinte in:

- aree interne o ai margini del perimetro urbanizzato, edificabili senza costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di completamento come definito dalla L.R. 56/77 (c).
- aree ai margini del perimetro urbanizzato, edificabili con limitati costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di nuovo impianto come definito dalla L.R. 56/77 (n).

3. AREE NON URBANIZZABILI

- destinate ad usi agricoli e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area, individuate sul territorio con la lettera (A).
- aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) e d'interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) individuate nel territorio con le lettere (S) e (F).
- aree destinate alla tutela ambientale e d'interesse generale.

11/1 - TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA

1. I trasferimenti di volume sono sempre ammessi tra lotti contigui compresi in aree residenziali anche se con classificazione diversa, fermi restando i limiti massimi di densità fondiaria definiti dalle norme specifiche delle aree normative definite al successivo titolo 3° delle presenti N.d.A.; è ammesso altresì il trasferimento di volume tra lotti non contigui alle precedenti condizioni solo all'interno delle aree normative aventi lo stesso codice e numero.
2. Le condizioni per il succitato trasferimento di volume sono :
 - l'impiego della servitù di non edificare, per determinare il "trasferimento di capacità edificatoria" deve essere accompagnato da un contestuale atto d'obbligo unilaterale nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte del cedente, stipulato da un notaio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - deve essere effettuato il calcolo analitico della capacità edificatoria realizzata sul lotto cedente, accompagnato da una documentazione fotografica dei fronti dell'edificio e delle recinzioni del lotto, onde verificare la reale consistenza della capacità edificatoria potenzialmente trasferibile.
3. A seguito delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria effettuate con Varianti non strutturali al PRGC, residuano, in quanto non specificamente assegnate ad alcuna area **46.407,90 60.361,10 mc** di volumetria a destinazione residenziale.
4. La titolarità delle potenzialità edificatorie di cui al precedente comma 3 resta in capo al Comune di Lanzo, che ha la facoltà di allocarle nell'ambito di interventi edilizi convenzionati secondo i disposti del successivo comma 5 o con ricorso a Varianti non Strutturali del PRGC.
5. Nell'ambito di SUE o permessi convenzionati, la volumetria residenziale di cui al comma 3 può incrementare la capacità edificatoria
 - delle aree Rbm (limitatamente ai lotti adeguatamente accessibili e urbanizzabili) in misura non superiore al 20%, nel rispetto di If massimo pari a 1,2 mc/mq
 - delle aree Rcm 2, 3, 11 in misura non superiore al 25%, nel rispetto di If massimo pari a 1,2 mc/mq
 - delle aree Rcb 1, 3 in misura non superiore al 25%, nel rispetto di If massimo pari a 0,8 mc/mq
6. Per l'utilizzo della capacità edificatoria comunale, le relative convenzioni edilizie devono prevedere il soddisfacimento degli standard come disciplinato dalle norme specifiche delle aree di atterraggio e un'ulteriore dismissione o monetizzazione (a scelta dell'Amministrazione Comunale) di aree per servizi pubblici in ragione di 0,5 mq per ogni mc di volume trasferito. La capacità edificatoria comunale è applicabile alle aree residenziali anzidette fino ad esaurimento delle disponibilità di cui al comma 3.

Art. 11 BIS - AREE RESIDENZIALI – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste e ad attività commerciali e terziarie in genere.

2. In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singoli ambiti, sono:
 - a) - le attività artigianali al servizio della persona o della casa, quali: sarti, calzolai e le attività tradizionalmente esistenti, tutte che non comportino più di 4 (quattro) addetti. Per attività artigianali di piccola produzione e che non comportino più di 4 (quattro) addetti, si intende "piccola produzione" quella rapportabile al consumo comunale o che non occupi più di mq. 200 di superficie di calpestio;
 - b) - in tutte le aree residenziali esistenti, di sostituzione o di nuovo impianto sono ammesse variazioni di destinazione d'uso di edifici rurali e/o civili in locali di ristoro, nel rispetto delle vigenti disposizioni della L.R. 28/99 e D.C.R. 563- 31414/99 fatte salve le disposizioni specifiche delle singole zone con la dotazione di spazi d'uso pubblico da destinare a parcheggi nella misura prevista all'art. 21 L.R. 56/77.
3. Le attività commerciali sono regolamentate da apposite delibere del Consiglio Comunale che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/1999 e del D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/06.
4. Tutti i locali chiusi da tre lati di fabbricati civili, ex artigianali o ex rurali, escluse le pertinenze ed i capannoni agricoli o le strutture produttive artigianali isolate, verranno considerati cubatura a tutti gli effetti e pertanto è ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale, sempreché sussistano i requisiti igienico-sanitari fatte salve le disposizioni specifiche delle singole zone di cui al successivo Titolo III, art. 22 .
5. Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di tipo a. - b. - c.- d. sono, dal punto di vista tipologico-edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero e sull'edificabilità, contenute nelle presenti norme e, nel caso di interventi di nuova costruzione e) , che questi vengano previsti nel rispetto di tutti i parametri ed indici applicati all'edilizia residenziale e con tipologia formale coperta, simile alla norma delle preesistenze tradizionali.

TITOLO II° - VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art. 12 - VINCOLI INIBITORI

12/1 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Si definiscono impianti tecnologici quali le opere di presa e i serbatoi degli acquedotti, le linee elettriche di alta tensione, impianti di depurazione.
2. Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografica di P.R.G., è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità variabile.
3. La fascia di rispetto delle LINEE DI ALTA TENSIONE è lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. L'obiettivo di qualità, così come definito dal D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", corrisponde al valore di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio dell'elettrodotto.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate nella cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva dimensione, o anche quella della distanza di prima approssimazione, devono essere determinate in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico e edilizio secondo la "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

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

- a) all'interno delle fasce di rispetto non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;
 - b) sulle strutture esistenti (tra quelle sopra elencate alla lett. a) non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
 - c) in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.
4. Per le **OPERE DI PRESA DEGLI ACQUEDOTTI**, la profondità delle fasce di rispetto non dovrà essere inferiore ai 200 mt. dalla captazione con le limitazioni dell'art. 6 del DPR n.236/1988; per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di mt. 20 dal filo esterno del deposito ai sensi dell'art. 13, 7° comma, lett. b) L.R. 56/77.
 5. Per l'**IMPIANTO DI DEPURAZIONE** delle acque reflue esistente, la profondità delle fasce di rispetto è fissata nella misura di mt. 70 dal confine dell'area di pertinenza (Disp.Min. LL.PP. 4/2/77 all. 4 p. 1.2) per i lati Ovest e Nord, 100 mt. per il lato Sud, fino al confine Comunale per il lato Est; il limite Nord di detta fascia dovrà essere convenientemente piantumato con doppio filare di alberi ad alto fusto a foglia caduca. Per il nuovo impianto di depurazione in Borgata Corsiatio è prescritta fascia di rispetto di mt. 100 dal confine dell'area di pertinenza.

12/2 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Il P.R.G. individua il limite del vincolo cimiteriale cartografato con profondità variabile che tiene conto dei provvedimenti autorizzativi emessi dall'Autorità Sanitaria confermati dal P.R.G.C. vigente approvato con Del. G.R. 12/06/84.

12/3 SPONDE DI CORSI D'ACQUA

1. Lungo le sponde dei torrenti Stura, Tesso, Tessuolo, Uppia, Naviglie, Caramello, Rianasso, Rio di Case Pieri, è prescritta la fascia di rispetto inedificabile di mt. 15 nei tratti individuati dalle tavole di Piano ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77.
2. Lungo i corsi d'acqua del precedente 1° comma è comunque vietata ogni piantagione e movimenti del suolo ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. n.°523/1904.
3. In dette fasce valgono le prescrizioni contenute nel successivo art. 12/7.
4. In attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del Fiume Po (P.S.F.F.) approvato con D.P.C.M. 24/07/1998 (G.U.n°262/98), per il Torrente Stura le fasce A e B sono individuate con unico limite grafico coerentemente al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24/05/01 (G.U.n°183/01), l'individuazione cartografica del limite relativo alle fasce di pertinenza fluviale si intende riportato nelle tavole di piano in coerenza con quello approvato, di cui al P.S.F.F., fatte salve unicamente le modificazioni apportate nelle tavole stesse al limite relativo alla fascia "C", nel tratto compreso tra il ponte della SP.n. 1 ed il confine comunale orientale in sponda sx del Torrente Stura, nonché alla fascia "B", nel tratto compreso tra la confluenza del torrente Tesso e l'inizio della fascia B di progetto in sponda sx del Torrente Stura. Nelle fasce del presente comma sono esclusivamente consentiti gli interventi espressamente previsti dai Piani Stralcio citati dal P.S.F.F. art. 39 e PAI artt. 9 e 39 con le specificazioni apportate al succ.art.12/8 delle presenti Norme. Si precisa che per le aree incluse nelle Fasce Fluviali, approvate ex Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), con D.P.C.M.24.7.1998, valgono le norme del P.S.F.F. stesso, quelle del Titolo Secondo del P.A.I., nonché quelle dello strumento urbanistico in oggetto qualora più restrittive. Nell'ipotesi che le norme del P.S.F.F. e del P.A.I. risultino tra loro incompatibili, prevalgono queste ultime in accordo a quanto riportato all'art. 1, comma 5, del P.A.I. stesso.

12/4 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI E FERROVIARI

1. In attuazione dell'art. 27 della L.R. 56/77, che s'intende integralmente richiamato, il P.R.G. individua le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali all'esterno delle aree di insediamento classificate. In particolare, richiamando i disposti del D. Leg. 285/1992, vengono individuate le seguenti fasce nelle aree non edificabili:
 - Strade provinciali n.° 1; 2; 22; 29; 30 mt. 30
 - Strade comunali mt. 20
2. Ai fini e per gli effetti del citato D.Leg. 285/92 non sono considerate centro abitato le aree classificate dal presente P.R.G.C. come: ARA, A, Ri, Pi, F2b, F3a, F3b.
3. Qualora non indicate cartograficamente, le distanze degli edifici dal ciglio stradale s'intendono comunque non inferiori a mt. 6 per le aree residenziali e mt. 10 per le aree produttive, salvo che per i Piani esecutivi ai sensi dell'art. 9, ultimo comma, D.M. 1444/68.
4. Il P.R.G.C. individua la fascia di rispetto ferroviaria inedificabile con profondità di mt. 30 dal binario esterno ai sensi dell'art. 49 con le possibilità di deroga dell'art. 60 del D.P.R. 11/07/80 n.° 753, L.R. n. 31 del 07/08/2006 e Decreto PGR 28.12.2006 n. 16/R.

12/5 PUNTI DI VISTA

1. Il P.R.G.C. definisce Punti di vista parti di aree non urbanizzabili, individuate nella cartografia di piano, quali luoghi panoramici pregevoli all'intorno dei quali è individuata una fascia di inedificabilità di mt. 100 ai sensi dell'art. 13, 7°c., lettera a) della L.R. 56/77.
2. Sono individuati come tali:

- **ROC DEL MERLO** (q. 1.054, sommità della cresta di Monte Basso).
- **BRIC COCCHETTO** (q. 672).
- Quota a 894 a **MONTE DI MOMELLO**

12/6 ZONE BOScate

1. Le aree con boschi di alto fusto soggette all'applicazione della L.R. 56/77, art. 30, comma 5 , sono state puntualmente individuate in cartografia.
2. Sono aree boscate le aree di boschi di alto fusto di cui alla succitato comma 5, art. 30, L.R. 56/77 s.m.i.. Per bosco ad alto fusto s'intende quel tipo di bosco costituito da alberi ad alto fusto (con fusti elevati diversi metri e senza ramificazioni nei primi metri dal suolo) nel quale la rinnovazione avviene prevalentemente per seme e piantamento cioè in cui non è prevista la formazione di ceppaie. La perimetrazione delle suddette aree non è soggetta a modifiche in un arco di tempo inferiore a quello di validità del PRGC (dieci anni) pertanto quella riportata in PRG è da considerarsi non suscettibile di mutazioni. La perimetrazione è riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.
3. Il Piano regolatore generale individua e indica nella cartografia, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, aree con boschi ad alto fusto esistenti o in previsione di formazione contestualmente ad aree con boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni.
4. Per bosco ad alto fusto s'intende quel tipo di bosco costituito da alberi ad alto fusto (con fusti elevati diversi metri e senza ramificazioni nei primi metri dal suolo) nel quale la rinnovazione avviene prevalentemente per seme e piantamento cioè in cui non è prevista la formazione di ceppaie.
5. In queste aree è auspicata e favorita la formazione di boschi di alto fusto con prevalente funzione protettiva del suolo costituiti da specie autoctone secondo le proporzioni delle tipologie forestali tipiche del territorio. Nei boschi si suggerisce di praticare la conversione dei cedui a fustaie e di praticare tecniche di selvicoltura naturalistica, limitando i tagli di utilizzazione e favorendo l'evoluzione naturale.
6. Ferme restando le disposizioni di legge, nonché quelle più restrittive delle presenti norme, nelle parti del territorio agricolo che il Piano regolatore generale assoggetta a specifica tutela paesistica, anche derivante dalla natura boschiva dell'area e dai relativi divieti di cui alla lettera a) del comma 5 dell'art. 30 della L.r. 56/77 s.m.i. non è consentita alcuna nuova edificazione, eccezion fatta per le strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura nell'ambito di una azienda agricola esistente in loco.

12/7 INTERVENTI AMMESSI

1. Nelle aree e fasce di rispetto descritte all'art. 12 dal 12/1 al 12/6, è fatto divieto di nuove costruzioni se non per i casi previsti dalle leggi vigenti. E' consentita la realizzazione di Parchi anche attrezzati e attrezzature di uso pubblico, parcheggi, colture agricole, opere di viabilità a destinazione agro-silvo-pastorale e opere pubbliche e d'interesse pubblico oltre alle opere ed infrastrutture espressamente previste dal piano.
2. Per gli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a),b),c) e d) del precedente art. 9 e aumenti di volume non superiori al 20% del preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche ai sensi dell'art. 27, 12°c. L.R. 56/77. Nelle fasce di rispetto stradale è altresì consentita, *nel rispetto dei disposti del D.L.vo 11.2.98 n .32 e della L.R. 31.5.2004 n. 14*, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e connessi servizi per gli utenti della strada con autorizzazione provvisoria, comunque nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada.
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiaria e territoriali ad esse attribuite dal presente P.R.G.C., il volume corrispondente a tale densità non dovrà essere realizzato in sito ma dovrà essere trasferito nelle aree contigue di pertinenza dell'intervento *aventi*

la stessa destinazione d'uso e l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle specifiche schede d'area.

12/8 TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

12/8/1 - NATURA DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

GENERALITA'

Le prescrizioni di carattere geologico-tecnico relative a ciascuna area o accorpamenti di aree omogenee sono da intendersi vincolanti e costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico. Qualora venisse modificata la normativa nazionale, questa subentrerà alla presente regolamentazione che si riterrà sostituita

Nelle aree soggette a dissesto ed esondabili, riportate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi della Circolare P.G.R. 08.05.1996 n° 7/LAP e nota esplicativa⁶, l'edificazione sarà ammessa seguendo le indicazioni delle Classi di pericolosità che seguono.

Le prescrizioni di carattere geologico-tecnico relativo a ciascuna area o accorpamento di aree omogenee sono da ritenersi vincolanti e costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme tecniche di attuazione.

Ogni intervento di trasformazione del territorio sarà ammesso seguendo le indicazioni delle Classi di pericolosità che seguono tenendo presente che il D.M. 11.03.1988 prescrive due tipi di verifiche⁷:

A) Verifica geotecnica

B) Relazione geologica

1. La verifica geotecnica, indagine utile per raccogliere i dati qualitativi e quantitativi per l'attuazione del progetto ed il controllo sul comportamento dell'opera in rapporto al terreno.
2. La relazione geotecnica è sempre richiesta fatta eccezione per gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, rifacimenti tetti, opere interne.
3. La RELAZIONE GEOLOGICA, a partire dalla classe II di pericolosità geomorfologica di appartenenza, è richiesta per i seguenti interventi:
 - Nuova edificazione, ampliamenti di fabbricati esistenti superiore al 20 % del volume esistenti.
 - Opere di scavo e di fondazione relativi agli interventi in aree di dissesto
 - Opere di muri di sostegno, paratie, armature di sostegno per scavi di notevole altezza e pericolosità.
 - Manufatti di materiali sciolti.
 - Gallerie e materiali sotterranei.
 - Stabilità dei pendii naturali.
 - Opere su grandi aree che comprendono: le aree per insediamenti urbani o civili o industriali; ristrutturazioni di insediamenti urbani già esistenti, compresi quelli da consolidare e trasferire ai sensi della Legge 9.07.1980 n. 455 e s.m.i.; reti idriche e fognarie urbane e reti di sottoservizi di qualsiasi tipo; strade, ferrovie ed idrovie; - opere marittime e difese costiere; aero-

⁶ Circ. P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP (L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, e s.m.i. – Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici – B.U.R. n. 20 – 15 maggio 1996)

⁷ Il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 11.03.88 detta le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". Le norme si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare sul territorio della Repubblica, così come disposto dall'art. 1 della L. 2/2/74 n° 64, ivi comprese le zone dichiarate sismiche ai sensi dell'art. 3, titolo II della citata Legge, nonché alle opere speciali di cui al punto D dell'art. 1 della stessa Legge (ponti, dighe, serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature). Con successiva Circolare LL.PP. 24/9/1988 n. 30483 sono state emanate le istruzioni riguardanti le indagini di cui al D.M. 11/03/88. Le norme prevedono che la relazione geotecnica è sempre obbligatoria, mentre la relazione geologica lo è nei Comuni dichiarati sismici in applicazione della L. 2/2/74 n° 64, nelle aree soggette a vincoli particolari (vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923, vincolo paesaggistico ex L.1497/39, con estensione L. 431/85 Galasso) ed in ogni caso per le opere previste alle sezioni E, F, G, H I, L, M e O del D.M. 11/03/88.

porti; bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua; sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi o di gas dal sottosuolo; bonifiche e sistemazione del territorio; attività estrattive di materiali da costruzione.

- Discariche e Colmate.
- Emulgimenti da falde idriche.
- Consolidamento dei terreni.
- Ancoraggi.

Nelle aree appartenenti alle Classi II e III, nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 marzo 1988.

La relazione geologica deve confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica e relativa all'area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di P.R.G., valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l'opera in progetto e l'idoneità della stessa al superamento del rischio. Va comunque precisato che un'eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano Regolatore non può peraltro produrre una declassazione dell'area se non attraverso un'apposita procedura di variante.

La relazione geologica non è richiesta per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamenti con aumenti di fabbricati esistenti contenuti nel 20% del volume esistente, rifacimenti di tetti, opere interne e costruzioni di bassi fabbricati, nonché di opere pertinenziali come definite da D.P.R. 380/01 art. 3, c. 1, lett. e.6.

4. CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Le aree soggette a condizionamento ai fini urbanistici, generato dal grado di rischio idrogeologico, sono riportate nella tav. P5: Carta di Sintesi geomorfologica. Dette aree sono articolate secondo le seguenti classi di rischio:

- a) **CLASSE I – AREE NON SOGGETTE A LIMITAZIONI AI FINI URBANISTICI:** *Porzioni Di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni ai fini urbanistici. Gli interventi pubblici e privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.*

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

Gli elaborati progettuali, allegati alla richiesta di permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività dovranno, pertanto, essere corredati di relazione geotecnica.

In ogni caso, tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riguardanti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico - ricettivi, etc., dovranno essere corredati, oltreché di studi geotecnici, di indagini e relazioni geologiche, come stabilito al punto H) del D.M. 11/03/88.

In particolare, il sopraccitato decreto stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove. Le indagini vanno estese al "volume significativo", ovvero alla parte di sottosuolo interessata direttamente o indirettamente dalla costruzione del manufatto e che, a sua volta, può influenzare il comportamento del manufatto stesso.

L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

Si ricorda che:

- la relazione geologica è prescritta per i manufatti di materiali sciolti, per le gallerie, per la verifica della stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo, per le opere su grandi aree (nuovi insediamenti urbani civili od industriali, reti fognarie, strade, ...), per discariche e colmate, per la terebrazione di pozzi ed in generale per il consolidamento dei terreni;
- la relazione geotecnica, oltre che per tutti gli interventi sopra descritti, è necessaria per tutte le opere di fondazione e di sostegno;
- gli studi geotecnico e geologico sono parte integrante degli atti progettuali e, pertanto, dovranno essere presentati all'atto della richiesta del Permesso di Costruire (devono essere esaminate dalla commissione igienico edilizia), in considerazione del fatto che rappresentano un dato essenziale sulla fattibilità dell'opera (parere del Consiglio Superiore LL.PP. n. 61/83).

b) **CLASSE II - CONDIZIONI DI BASSA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA:** Parti di territorio *nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzati in fase progettuale, nel rispetto del D.M. 11/03/88 e nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.*

In aree inondabili l'innalzamento artificiale del piano di campagna è permesso qualora sia attestato dal professionista che tale intervento non provochi innalzamenti anormali del livello idrico tali da causare maggiori danni nelle aree adiacenti; opere come i muri di recinzione dovranno essere progettate in modo da non impedire il naturale deflusso delle acque di ruscellamento superficiale.

Nelle aree di versante e di scarpata, o ai piedi degli stessi, eventuali acque superficiali dovranno essere captate, regimentate e convogliate in inpluvi naturali e dovrà essere garantita la manutenzione dei muri, verificando il loro stato di conservazione. Nelle aree acclivi gli sbancamenti artificiali e i riporti di materiale dovranno essere sostenuti e drenati, per garantire a breve e lungo termine la stabilità dei pendii.

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

Per le aree ascritte alla Classe II si rende, quindi, necessario un approfondimento d'indagine di carattere idrogeologico o geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 11.03.1988 e mirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica e a superare le limitazioni di carattere urbanistico.

La procedura sarà articolata nel modo seguente:

1. Prima del rilascio del Permesso di Costruire per nuove costruzioni e per ampliamenti di edifici esistenti, il richiedente dovrà produrre dichiarazioni nelle quali professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geognostiche, geotecniche ed idrogeologiche, certifichino, in relazione alla natura del terreno interessato dalla costruzione e con riferimento al progetto delle strutture relative all'edificio ed alla sistemazione del terreno, il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza. Tale indagine, composta da una parte analitica e da una sintetica, dovrà includere un rilievo geologico-geomorfologico di campagna a scala operativa (1: 1.000 o 1: 500) e una relazione in cui si definiscano:
 - le caratteristiche litologiche delle formazioni geologiche affioranti e la loro tendenza evolutiva dal punto di vista geologico-tecnico;
 - la giacitura dei limiti formazionali, delle superfici di strato o di foliazione e delle superfici di discontinuità e le condizioni di equilibrio degli ammassi rocciosi in relazione agli interventi previsti;

- la valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti o pseudocoerenti in piano ed in pendio e la stima delle loro condizioni di equilibrio;
- le caratteristiche idrogeologiche con individuazione di eventuali falde, definizione del grado di permeabilità delle singole formazioni, localizzazione delle vie d'infiltrazione, definizione del reticolo idrografico superficiale ed, infine, valutazione delle portate di massima piena (tempi di ritorno di 100, 200) nel caso in cui l'intervento sia prossimo ad un corso d'acqua;
- indicazioni sulle interazioni tra le opere da realizzarsi e quanto già esistente nelle aree circostanti;
- elaborati grafici e dati di calcolo relativi ai punti di cui sopra.

A tal fine il Tecnico predisporrà le indagini che riterrà più opportune per l'elaborazione delle soluzioni progettuali.

2. Il committente titolare del Permesso di Costruire, i professionisti incaricati degli accertamenti geognostici e geotecnici, il progettista delle strutture relative al manufatto, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate dal Permesso di Costruire.
3. Il permesso a costruire rilasciato dal Comune per interventi nelle aree di Classe II di pericolosità geomorfologia è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione di impegno rivolta a sollevare da ogni responsabilità civile l'Amministrazione Comunale per danni che dovessero derivare ai manufatti, strutture e/o contenuti a seguito dell'attuazione dell'intervento stesso. Tale dichiarazione dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire in duplice originale con fotocopia del documento di identità del richiedente. Copia della dichiarazione di impegno verrà notificata agli interessati con il provvedimento conclusivo.

LA CLASSE II VIENE SUDDIVISA IN DUE SOTTOCLASSI (IIa, IIb) in funzione della natura dei fattori penalizzanti.

c) **CLASSE IIa - RISCHIO GEOMORFOLOGICO BASSO**, rientrano in questa categoria :

- *Le aree subpianeggianti o moderatamente acclivi, nelle quali non sono stati rilevati particolari rischi morfologici e idrogeologici, se non locali fenomeni di allagamento dovuti ai corsi d'acqua artificiali, ruscellamento di acque superficiali, ect..*
- *Le aree prossime alla scarpata del torrente Stura di Lanzo.*

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

La moderata pericolosità geomorfologica di queste aree impone l'adozione, nel rispetto del D.M. 11/3/1988, di ulteriori precauzioni per evitare o minimizzare i danni legati ad eventuale instabilità locale o generale dei versanti. In particolare occorrerà:

- Verificare dettagliatamente l'assetto geologico-tecnico e geomorfologico del lotto edificatorio e del suo intorno significativo.
- Predisporre una adeguata campagna geognostica per la definizione delle caratteristiche del sottosuolo, con particolare attenzione allo spessore ed alla tipologia dei terreni di copertura.
- Qualora si prevedano scavi o rinterrimenti di entità non trascurabile o si intervenga nei pressi di scarpate naturali od artificiali, compiere adeguate verifiche di stabilità

con parametri topografici e geotecnici ricavati da prove e misure realizzate in sito.

d) **CLASSE Iib - RISCHIO GEOMORFOLOGICO BASSO** – rientrano in questa categoria :

- le aree potenzialmente esondabili da parte del reticolo idrografico minore ;
- le aree localizzate ai piedi dei versanti, naturalmente interessate dalle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione provenienti da monte;
- le aree moderatamente acclivi a morfologia talvolta irregolare, comprese quelle di antica urbanizzazione, con presenza o potenzialmente soggette a dissesti di modesta entità.

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

La moderata pericolosità geomorfologica di queste aree impone l'adozione, nel rispetto del D.M. 11/3/1988, di ulteriori precauzioni per evitare o minimizzare i danni legati a flussi idrici superficiali a bassa energia. In particolare, occorrerà:

- Verificare l'assetto topografico della zona per individuare eventuali anomalie del microrilievo e direttrici preferenziali dei flussi d'acqua.
- Realizzare gli interventi in posizione rilevata rispetto all'area esondabile e comunque predisporre adeguati sistemi per l'evacuazione delle acque.

e) **CLASSE III - NON DIFFERENZIATA – RISCHIO GEOMORFOLOGICO ELEVATO** : *Aree di versante acclivi, inedificate o con insediamenti sparsi, caratterizzate da modesti dissesti o potenzialmente dissestabili con condizioni di pericolosità geomorfologica analoghe alla classe IIIa ed eventuali aree in Classe II, non cartografate e cartografabili alla scala utilizzata. Per esse valgono tutte le limitazioni previste dalla Classe IIIa, anche se potranno essere soggette a successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di future varianti del Piano e varianti strutturali, in relazione a nuove esigenze urbanistiche o di opere pubbliche.*

Per il patrimonio esistente sono ammessi adeguamenti funzionali (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo). Nuovi edifici per uso agricolo forestale sono ammessi solo a seguito di dettagliati studi geologici (in particolare : stabilità del versante, idrogeologia ed idrologia) ai sensi del D.M. 11/03/88, che ne certifichino la fattibilità anche per quanto concerne le vie di accesso. Dovrà essere garantita la manutenzione dei muri, verificando il loro stato di conservazione. Nelle aree acclivi gli sbancamenti artificiali e i riporti di materiale dovranno essere sostenuti e drenati, per garantire a breve e lungo termine la stabilità dei pendii.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

I permessi a costruire ove ammessi secondo indicazioni sopra riportate e ricadenti in aree di Classe III sono subordinati alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria registrata che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale da eventuali danni.

Sono consentiti nuovi edifici esclusivamente per uso agricolo forestale solo a seguito di dettagliati studi idrogeologici ai sensi del D.M. 11/03/88 che, come sopra menzionato, ne certifichino la fattibilità anche per quanto concerne le vie d'accesso.

In dette aree sono ammessi comunque i seguenti interventi:

- Interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- Relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria ;
 - b2 - manutenzione straordinaria ;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP)
 - b5 - ristrutturazione edilizia senza aumento del volume utile originario;
 - b6 – cambio di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico derivante da una più razionale fruizione degli edifici esistenti con dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori); non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
- c - La realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

Tutti gli interventi ammessi possono essere realizzati solo se le opere non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità. Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

- f) **CLASSE IIIa - RISCHIO GEOMORFOLOGICO ELEVATO IN AREE LIBERE:** *Porzioni di territorio con condizioni di pericolosità geomorfologica che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (compresi box, pertinenze e simili), in cui possono essere necessari interventi di riassetto territoriale.*

Gli interventi dovranno essere mirati alla messa in sicurezza delle aree dissestate, da realizzarsi ai sensi del D.M. 11/03/88 In questa classe rientrano:

- *le aree di versante caratterizzate da importanti dissesti;*
- *le aree non urbanizzate naturalmente soggette alla dinamica dei Torrenti Stura di Lanzo e Tesso e le aree morfologicamente esondabili del Torrente Uppia;*
- *le aree non urbanizzate delimitanti i rii principali, per una profondità minima di 15 mt. Da ciascuna sponda.*

Dovrà essere garantita la manutenzione dei muri, verificando il loro stato di conservazione. Nelle aree acclivi gli sbancamenti ed i riporti di materiale dovranno essere sostenuti e drenati, per garantire a breve e a lungo termine la stabilità dei pendii.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

Nelle aree di Classe IIIa sono ammessi comunque i seguenti interventi:

- Interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti.
- Interventi finalizzati alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero nonché quali piscine, campi da tennis, bocce ecc.; non potranno comunque essere realizzate nuove costruzioni che interagiscano con la dinamica torrentizia (es. spogliatoi, tribune, centrali termiche).
- Relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria;
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP)
 - b5 - ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.
 - b6 - ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume utile originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenti;
 - b7 - un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
- c - La realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

È inoltre ammessa:

- la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;
- l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;
- la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili, aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati.

Tutti gli interventi ammessi possono essere realizzati solo se le opere non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità. Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

I permessi a costruire ove ammessi secondo indicazioni sopra riportate e ricadenti in aree di Classe IIIa sono subordinati alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria registrata che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale da eventuali danni.

g) CLASSE IIIb (RISCHIO GEOMORFOLOGICO ELEVATO IN AREE COMPROMESSE): *Porzioni di territorio edificate nelle quali sono presenti condizioni di rischio geomorfologico tali da*

imporre interventi di sistemazione territoriale di carattere pubblico e/o privato a tutela del patrimonio edilizio esistente. Un'ulteriore utilizzazione sarà ammessa solo ad avvenuta ultimazione degli interventi di risistemazione, la cui finalità urbanistica dovrà essere indicata dai progettisti. In assenza di tali interventi sono ammessi adeguamenti funzionali (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) che non comportino un aumento del carico antropico. In aree inondabili l'innalzamento artificiale del piano di campagna è permesso qualora sia attestato dal professionista che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico tali da causare maggiori danni nelle aree adiacenti; opere come i muri di recinzione dovranno essere progettate in modo da non impedire il naturale deflusso delle acque di ruscellamento superficiale. Nelle aree di versante e di scarpata, o ai piedi degli stessi, eventuali acque superficiali dovranno essere captate, regimentate e convogliate in inpluvi naturali e dovrà essere garantita la manutenzione dei muri, verificando il loro stato di conservazione. Nelle aree acclivi gli sbancamenti artificiali e i riporti di materiale dovranno essere sostenuti e drenati, per garantire a breve e lungo termine la stabilità dei pendii. Per le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

L'utilizzazione urbanistica potrà avvenire solo a seguito dell'ultimazione delle OPERE DI DIFESA INDIVIDUATE DAL CRONOPROGRAMMA ⁸ e necessarie alla eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti ovvero alla verifica della loro efficacia qualora gli interventi di riassetto territoriale risultassero già realizzati ⁹.

Per quanto riguarda le opere di difesa necessarie alla eliminazione dei pericoli di natura geologica ed individuate dai cronoprogrammi si specifica quanto segue:

- Gli interventi di riassetto, possono essere realizzati da soggetti pubblici, ma anche da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente pubblico. Occorrerà comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione o minimizzazione della pericolosità.
- Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da geologi e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- Questi interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione o di ulteriore opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

⁸ **Circ. 7/LAP - testo Nota esplicativa – (estratto) paragr 7.10** Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb: cronoprogramma; Art. 47 L.R. 56/77 in tema di Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche. - a) Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb: cronoprogramma - Come previsto dalla Circ. 7/LAP, nei settori in Classe IIIb "...In assenza... di interventi di riassetto.....saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.....", da intendersi secondo quanto indicato al precedente punto 7.3 Nelle aree comprese in Classe IIIb l.s. l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti "...nuove opere o nuove costruzioni....." potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree. La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. Considerata l'estensione di talune aree comprese in Classe IIIb, l'Amministrazione Comunale individuerà un cronoprogramma (vedi Allegato 9 Nota T.E.) degli interventi di sistemazione necessari a garantire la mitigazione del rischio per aree successive. E' quindi opportuno che il cronoprogramma sia allegato quale documento di massima agli elaborati per la revisione del piano. Il cronoprogramma dovrà essere redatto nel dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.

⁹ **Gli interventi ritenuti compatibili a seguito delle verifiche sopra citate, dovranno essere corredati da progetto esecutivo redatto ai sensi del D.M. 11/03/88 contenente tra l'altro :** a) verifica delle opere di fondazione previste (punto C del D.M. 11.3.1988); b) verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico (punto D del D.M. 11.3.1988); c) verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti (punto G.3 del D.M. 11.3.1988); d) progetto delle eventuali opere di regimazione delle acque superficiali, delle reti di drenaggio e di smaltimento delle acque raccolte (punto D.4 del D.M. 11.3.1988) nell'ottica della compensazione del carico idraulico anche con la creazione di aree permeabili anche per parcheggi

In assenza della verifica di collaudo delle opere esistenti con acquisizione della certificazione di collaudo che confermi la fruibilità ¹⁰ (eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.) così come specificato nella Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte ¹¹ (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), sono consentiti esclusivamente interventi che non comportino ulteriore carico antropico ¹². In specifico:

- Interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluviotorrentizia e alla dinamica dei versanti.
- Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi.
 - b1 - manutenzione ordinaria;
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b5 - ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

Tutti gli interventi ammessi possono essere realizzati solo se le opere non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità. Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

I permessi a costruire ove ammessi secondo indicazioni sopra riportate e ricadenti in aree di Classe IIIb sono subordinati alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria registrata che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale da eventuali danni.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica e geomorfologica, sono state definite le seguenti sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica sia allo stato attuale sia a seguito della

¹⁰ **Circ. 7/LAP - testo Nota esplicativa – (Estratto) paragr. 7.6: Aree pericolose ed edificate, già parzialmente difese: opere preesistenti all'indagine.** - - : Si ritiene che dette aree vadano classificate in Classe IIIb in quanto pericolose ed edificate, seppure in esse siano già presenti opere di difesa al momento della redazione del P.R.G.C. . Spetterà all'Amministrazione Comunale, come di seguito dettagliato, stabilire se le opere esistenti siano in grado di mitigare il rischio senza richiedere ulteriori interventi. Tali valutazioni, relative alla mitigazione del rischio, dovranno essere sviluppate nell'ambito dell'indagine di piano, o successivamente, sulla scorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale. **Sia per le opere di difesa esistenti, che per quelle di futura realizzazione, è quindi necessario che le decisioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dell'Amministrazione, siano supportate da documentazione tecnica specifica, che definisca la valenza tecnico-urbanistica di dette opere ed il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria che risulterà necessario al loro mantenimento.** La valutazione dell'avvenuta mitigazione del rischio ad opera degli interventi realizzati dovrà riguardare l'intera area classificata in Classe IIIb e non potrà quindi, in ogni caso, essere condotta alla scala del singolo lotto edificatorio o delegata dall'Amministrazione Comunale a professionisti incaricati in fase attuativa di progetto. (Vedi punto 7.10 Nota T.E.) Tali valutazioni dovranno inoltre tenere in considerazione e risultare in sintonia con quanto previsto nell'attuazione della L.267/98 e s.m.i.

¹¹ **Estratto Nota citata** :Appare, inoltre, di estrema importanza rilevare che i progetti di difesa ai centri abitati, conseguenti agli eventi alluvionali in argomaneto, nella fase di prima emergenza o di futura realizzazione come opere di carattere definitivo, debbano obbligatoriamente contenere esplicita conferma a firma del progettista, del direttore dei lavori e del collaudatore (come peraltro richiamato negli obiettivi della L. 267/98, art. 1, nella Circolare P.G.R. n. 7/lap e successiva Nota tecnica Esplicativa alla circolare medesima) **in ordine alla concreta ed efficace riduzione del rischio nei confronti dei beni oggetto di difesa.**

¹² **Aumento del carico antropico** : Quanto indicato dalla Circolare 7/LAP, con la dicitura: "In assenza di (...) interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico ..." deve essere così intesa: in senso generale, in funzione del grado di pericolo, in ragione della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona. Fatte salve le situazioni di grave pericolo, individuate in ambito di PRG dalle cartografie tematiche (Carta geomorfologica e Carta di Sintesi), si ritiene corretto, a seguito di opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico - funzionali. Si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, il recupero di pertinenze quali box, ricoveri attrezzi etc..., escludendo, viceversa, la realizzazione di nuove unità abitative.

realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto dalle presenti norme.

Detta classe IIIb si articola ulteriormente in:

- h) **CLASSE IIIb2a – AREE EDIFICATE COMPROMESSE A RISCHIO ELEVATO CON OPERE DI SISTEMAZIONE E DIFESA REALIZZATE: *Aree con opere di sistemazione e messa in sicurezza realizzate, dove le acque di piena per tempi di ritorno di duecento anni con trasporto solido sono contenute entro gli argini, anche se non sempre franchi idraulici sono adeguati.***

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

A seguito del collaudo delle opere di sistemazione realizzate, saranno consentite nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

In assenza della verifica di collaudo delle opere esistenti con acquisizione della certificazione di collaudo che confermi la fruibilità (eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.), così come specificato nella Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluviotorrentizia e alla dinamica dei versanti;
- relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria;
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b5 - ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.
 - b6 - ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume utile originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b7 - un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

A seguito della verifica delle opere di sistemazione già realizzate saranno consentiti interventi di :

- c1 - nuova edificazione
- c2 - ampliamento
- c3 - completamento

Tutti gli interventi ammessi possono essere realizzati solo se le opere non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità. Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

I permessi a costruire ove ammessi secondo indicazioni sopra riportate sono subordinati alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria registrata che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale da eventuali danni.

- i) **CLASSE IIIb2b – AREE EDIFICATE COMPROMESSE A RISCHIO ELEVATO SENZA OPERE DI SISTEMAZIONE O DIFESA:** *Aree in cui le nuove edificazioni, gli ampliamenti o completamenti, previsti nelle N.T.A., sono subordinate alla realizzazione di opere di messa in sicurezza.*

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

In assenza della realizzazione e della verifica di collaudo delle opere di cui sopra che confermi la fruibilità (eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.) così come specificato nella Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluviotorrentizia e alla dinamica dei versanti;
- Interventi finalizzati alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero nonché quali piscine, campi da tennis, bocce ecc.; non potranno comunque essere realizzate nuove costruzioni che interagiscano con la dinamica torrentizia (es. spogliatoi, tribune, centrali termiche).
- relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) manutenzione ordinaria;
 - b2) manutenzione straordinaria;
 - b3) restauro e risanamento conservativo;
 - b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b5) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

Successivamente alla realizzazione e collaudo delle opere di sistemazione saranno consentiti interventi di :

- c1 - nuova edificazione
- c2 - ampliamento
- c3 - completamento

Tutti gli interventi ammessi possono essere realizzati solo se le opere non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità. Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

I permessi a costruire ove ammessi secondo indicazioni sopra riportate sono subordinati alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria registrata che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale da eventuali danni.

- j) **CLASSE IIIb3 – AREE INEDIFICATE A RISCHIO MEDIO-ALTO CON MANCANZA TOTALE O INADEGUATEZZA DI OPERE DI ATTENUAZIONE DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E SENZA LA PREVENTIVA REALIZZAZIONE DI PIANI DI RIASSETTO TERRITORIALE:** *Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico¹³. da escludersi nuove unità abitative.*

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

In assenza delle suddette opere di attenuazione o della verifica e collaudo delle opere esistenti con acquisizione della certificazione di collaudo che confermi la fruibilità (eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.) così come specificato nella Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluviotorrentizia e alla dinamica dei versanti;
- relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria;
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b5 - ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

Successivamente alla realizzazione ed al collaudo delle opere di sistemazione sono comunque da escludersi nuove unità abitative ed interventi di completamento, viceversa saranno ammessi i seguenti interventi:

- b6 - ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
- b7 - modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente.

In tali condizioni l'Amministrazione Comunale deve, comunque, impegnarsi a programmare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei corsi d'acqua e di stabilizzazione dei versanti a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

¹³ Modesto incremento del carico antropico : Quanto indicato dalla Circolare 7/LAP, con la dicitura: "In assenza di (...) interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico ..." deve essere così intesa: in senso generale, in funzione del grado di pericolo, in ragione della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona. Fatte salve le situazioni di grave pericolo, individuate in ambito di PRG dalle cartografie tematiche (Carta geomorfologica e Carta di Sintesi), si ritiene corretto, a seguito di opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico - funzionali. Si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, il recupero di pertinenze quali box, ricoveri attrezzi etc..., escludendo, viceversa, la realizzazione di nuove unità abitative.

L'Amministrazione Comunale deve assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione eventualmente già esistenti e/o di quelle di nuova realizzazione, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua.

La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto ed a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante.

I permessi a costruire ove ammessi secondo indicazioni sopra riportate sono subordinati alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria registrata che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale da eventuali danni.

Per quanto attiene gli interventi di riassetto territoriale da realizzarsi in località "Case Furno", ritenuti necessari per la mitigazione del rischio ed inseriti nel cronoprogramma di cui all'allegato III della Relazione geologico-tecnica, gli stessi dovranno prevedere anche la realizzazione di adeguate opere di regimazione delle acque provenienti dal versante.

- k) **CLASSE IIIb4 – AREE EDIFICATE AD ELEVATO GRADO DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA:** Aree in cui *non sarà possibile alcun incremento del carico antropico, anche a seguito di eventuali opere di messa in sicurezza.*

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

In assenza delle suddette opere di sistemazione o della verifica e collaudo delle opere esistenti con acquisizione della certificazione di collaudo che confermi la fruibilità (eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.) così come specificato nella Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluviotorrentizia e alla dinamica dei versanti;
- relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria;
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b5 - ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

Tutti gli interventi ammessi possono essere realizzati solo se le opere non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità. Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

I permessi a costruire ove ammessi secondo indicazioni sopra riportate sono subordinati alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria registrata che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale da eventuali danni.

- l) **CLASSE IIIb5 – AREE EDIFICATE CON ELEVATO GRADO DI PERICOLOSITA'**: *Aree in cui gli ampliamenti o completamenti dei fabbricati esistenti, previsti nelle N.T.A. sono subordinati alla verifica delle caratteristiche statiche degli edifici e delle fondazioni esistenti, che devono essere in grado di resistere alle esondazioni simulate nello studio idraulico.*

Sono consentiti solo ampliamenti o completamenti dei fabbricati, a seguito della verifica delle caratteristiche statiche degli edifici e delle fondazioni esistenti, che devono essere in grado di resistere alle acque d'esondazione. Gli interventi sono consentiti previa stipula, da parte del soggetto attuatore, di un atto pubblico registrato e trascritto, che escluda ogni eventuale futuro danno a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, e contenga la rinuncia a qualsivoglia richiesta in merito ("PAI interventi sulla rete idrografica e sui versanti" adottato con deliberazione del Comitato istituzionale n. 18 del 26.04.2001, art. 39, comma 4, punto b).

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

Aree interessate da esondazioni.

In assenza di verifica delle fondazioni e delle caratteristiche statiche dell'edificio esistente, sono ammessi i seguenti interventi:

b1 - manutenzione ordinaria;

b2 - manutenzione straordinaria;

b3 - restauro e risanamento conservativo;

b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

Previo verifica delle fondazioni e delle caratteristiche statiche dell'edificio esistente , sono ammessi i seguenti interventi:

b5 - ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

b6 - ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;

b7 - modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente.

c2 - ampliamento

c3 - completamento

In ogni caso le eventuali riquotature del p.c. per il raggiungimento delle quote di sicurezza dovranno essere giustificate da uno studio specifico che motivi le necessità dell'innalzamento, le caratteristiche dello stesso in termini di quote, di materiali utilizzati, di effetti geotecnici sui terreni naturali, nonché la mancanza di effetti negativi sulle aree limitrofe dal punto di vista del deflusso delle acque e del drenaggio.

Per l'area individuata con classe III.b5 compresa tra il ponte della Via Roma e quello della ferrovia, in dx orografica del Torrente Tesso, a tutela degli interventi e ampliamenti edilizi realizzabili nell'area normativa Rbr.2, le opere per la messa in sicurezza di tale ambito dovranno essere supportate da verifiche idrauliche tese anche alla valuta-

zione dell'influenza delle stesse sia sul regime idraulico nel tratto in esame dello stesso corso d'acqua, sia sul ponte della ferrovia, con particolare riferimento all'attivazione del fornice esistente, sempre in sponda orografica dx.

Tutti gli interventi ammessi possono essere realizzati solo se le opere non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità. Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

I permessi a costruire ove ammessi secondo indicazioni sopra riportate sono subordinati alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria registrata che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale da eventuali danni.

- m) **CLASSE IIIb6 – AREE AD ELEVATO GRADO DI PERICOLOSITA' INEDIFICABILI:** *Aree esondabili in cui sono solo consentite infrastrutture di pubblica utilità, che non comportino un aumento del carico antropico, che non modifichino il normale deflusso delle acque e la capacità volumetrica dell'area di naturale espansione della piena, e che siano in grado di resistere alle acque di esondazione .*
- n) **CLASSE IIIb7 – AREE AD ELEVATO GRADO DI PERICOLOSITA' CONDIZIONATE:** *Aree con elevato grado di pericolosità geomorfologica, in cui ogni futuro utilizzo urbanistico è subordinato a nuovi studi idraulici di approfondimento.*
- o) **CLASSE IIIb8 – AREE AD ELEVATO GRADO DI PERICOLOSITA' CONDIZIONATE:** *Aree caratterizzate da elevato grado di pericolosità geomorfologica, in cui ogni futuro utilizzo urbanistico è subordinato sia a nuovi studi idraulici di approfondimento sul Torrente Tesso sia agli interventi idraulici di messa in sicurezza del Torrente Tesso.*

12/8/2 – AREE A RISCHIO SPECIFICO

1. Nella tav. P5 – Carta di Sintesi Geologica - sono individuate le seguenti aree a rischio specifico:
 - a) aree di pianura a falda affiorante, nelle quali è vietata la realizzazione di piani interrati;
 - b) aree potenzialmente interessate all'onda di piena in caso di cedimento della diga del lago della Rossa, che dovrà essere oggetto di specifiche prescrizioni in sede di Piano di Protezione Civile.
 - c) aree inondabili da acque del reticolo idrografico principale non fasciato e secondario con intensità media/moderata (EmA) e di ruscellamento superficiale

12/8/3 - TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

1. INTERVENTI VIETATI SUI CORSI D'ACQUA.

E' vietato intubare, restringere, occludere anche parzialmente, rettificare ed edificare sui corsi d'acqua naturali o artificiali, anche se già intubati.

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- a) - non sono ammessi accumuli neppure temporanei di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;

- b) - non sono ammesse recinzioni, muri di cinta o altri manufatti attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che non consentano il regolare deflusso delle acque con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica;
- c) - le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la sezione di deflusso ottenuta non vada in alcun modo a ridurre l'ampiezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- d) - gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 200 anni per le fasce spondali dei T. Stura e T. Tesso e di 100 anni per i restanti corsi d'acqua minori, fatte salve le indicazioni dell'Autorità idraulica competente oltre che le eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;
- e) - salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico individuano i tratti tombinati dei corsi d'acqua che devono essere riportati a cielo libero; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- f) - non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o scarti vegetali;
- g) - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti che non siano sostenuti da adeguate opere di sostegno e protezione, atte anche a sopportare eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate al piede o aggirate dall'acqua di piena;
- h) - non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento.

2. INTERVENTI MANUTENTIVI NEI CORSI D'ACQUA.

Gli interventi manutentivi nei corsi d'acqua dovranno preservare gli impluvi. Dovrà essere e garantita una costante manutenzione di tutti i corsi d'acqua anche nei tratti intubati, verificando le sezioni di deflusso soprattutto nei tratti in condotta, e adeguando quelle insufficienti.

3. NUOVE OPERE DI ATTRAVERSAMENTO DEI CORSI D'ACQUA.

Le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate con ponti in maniera tale che la larghezza di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza d'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle verifiche di portata.

4. DISTANZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI DALLE SPONDE DI CORSI D'ACQUA.

Nei tratti in cui non siano previste fasce di rispetto per il reticolo idrografico, le nuove costruzioni (pertinenze comprese) dovranno mantenere una distanza minima di mt. 7,50 da ciascuna sponda del corso d'acqua anche se intubato.

5. NUOVI INTERRATI NELLE ZONE DI PIANURA INONDABILI O CON FALDA FREATICA COINCIDENTE CON IL PIANO CAMPAGNA.

Non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura inondabili o interessate dall'escursione della falda freatica che in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati può coincidere con il piano campagna,

6. INNALZAMENTO ARTIFICIALE DEL PIANO DI CAMPAGNA.

Il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento risulti compatibile con la piena di riferimento e non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

12/8/4 - TUTELA GEOMORFOLOGICA

1. ZONE ACCLIVI O POSTE ALLA BASE DI RIPIDI VERSANTI

Nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti, una particolare attenzione dovrà essere posta alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione.

Ad ulteriore specificazione di quanto contenuto negli elaborati della Relazione Geologica Tecnica del P.R.G.C. si precisa quanto segue.

Nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti:

- a) - non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- b) - non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di contro-ripa e le convogliino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni e dissesti;
- c) - non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- d) - non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- e) - qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- f) - non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà di norma alla loro sostituzione;
- g) - non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati;
- h) - è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e di presidio, con particolare riguardo ai terrazzamenti sostenuti da murature a secco.

2. ZONE ALLA BASE DI RIPIDI VERSANTI – FASCIA DI RISPETTO

Nelle zone alla base di ripidi versanti dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede degli stessi non inferiore a 20 metri, subordinando, inoltre, le nuove costruzioni ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi; in detta fascia di rispetto sono ammessi interventi delle lett. d) e g) per edifici esistenti.

Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii.

3. MURI DI SOSTEGNO – ALTEZZA

In tutti gli interventi in cui siano necessari muri di sostegno, questi non dovranno avere altezza a vista superiore a mt. 2,50 e dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. 43 del Regolamento Edilizio.

4. AREE CON ACCLIVITA' SUPERIORE AL 30%

In tutte le aree con acclività superiore al 30%, gli interventi ammessi ai sensi del succ. titolo III, potranno essere realizzati con sbancamento non superiore a 0,8 mc/mc. di volume assentito. Nelle zone prive di indici edificatori si assume come riferimento il volume esistente. Ulteriori volumi di sbancamento sono ammissibili per la sistemazione delle aree pertinenziali.

L'acclività dovrà essere documentata con piano quotato sottoscritto da tecnico abilitato.

12/8/5 - OPERE PUBBLICHE IN AREE IN CLASSE III, IIIa, IIIb

Nelle aree comprese nelle classi III, IIIa, IIIb, la realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico è condizionata ad autorizzazione del P.G.R. ai sensi della L.R. 56/77, art. 31.

12/8/6 - CONCENTRAZIONE EDILIZIA

Nelle aree trasformabili con edificabilità parzialmente limitata dalle condizioni di rischio idrogeologico di cui al prec. comma 1, potrà attuarsi la concentrazione di volume sull'area libera da condizionamenti, solo quando questa sia superiore al 50% dell'intera area trasformabile.

12/9 VINCOLO AEROPORTUALE EX ARTT. 707 E SEGG. DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE

1. È una porzione di territorio compresa all'interno dell'"Outer Horizontal Surface" (OHS) circostante l'aeroporto di Torino-Caselle, all'interno della quale sono previste limitazioni all'edificazione e all'uso del suolo, al fine di evitare ostacoli o pericoli alla navigazione aerea.
2. La zona di cui al punto 1 è riportata sulle cartografie di PRG in conformità alle "mappe di vincolo" notificate al Comune dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC).
3. All'interno della zona di cui al punto 1, la realizzazione di qualsiasi struttura in elevazione deve rispettare i limiti massimi di altezza definiti al paragrafo 11.29 della "Relazione tecnica – mappe di vincolo territoriali" redatta dall'ENAC; per quanto attiene l'esercizio dell'attività agricola, si richiamano le misure di mitigazione del rischio a carico della navigazione aerea, contenute nelle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" emanate dall'ENAC il 4.12.2009.

Art. 13 - VINCOLI AUTORIZZATIVI

13/1 BENI CULTURALI

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati sensi dell' Art. 10 D.Lgs 22/1/2004 n. 42 s.m.i. (ex Art. 5 D.L. 490/1999 - exart. 4 L. 1089/1939) circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte ¹⁴.

1. Il P.R.G.C. individua come beni culturali gli edifici e le aree vincolate in cartografia e al successivo art. 22/3.
2. Detti beni ai sensi dell'art. 24, 4° c., lettera a) e 8° c. lettera b) della L.R. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.
3. Sia per gli edifici quanto per le aree di pertinenza è prescritto, in caso d'intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei oltre che la cura dei particolari costruttivi.
4. Gli interventi sugli immobili del presente articolo ove non sussistano vincoli che prescrivano le autorizzazioni ex D.Leg. 42/04, parte 2^a – Beni Culturali, sono comunque soggetti alle procedure di cui alla L.R. 32/08.
5. Rientrano nella classificazione di Beni Culturali Ambientali i manufatti catalogati ai sensi della legge regionale 35/95.
6. Si specifica inoltre che le individuazioni cartografiche dei beni sottoposti a tutela, ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, Parte Terza, hanno comunque valore puramente indicativo e non possono ritenersi esaustive, in quanto debbono essere di volta in volta verificate sulla base degli specifici dispositivi istitutivi del vincolo.
7. Si rammenta, che ai sensi del primo comma dell'Art. 12 del D.lgs 22/1/2004 n. 42 s.m.i. sono comunque sottoposti alle procedure di cui all'articolo medesimo anche tutti quegli edifici di proprietà delle regioni, province, enti pubblici o persone giuridiche private senza scopo di lucro, la cui esecuzione risulti anteriore a cinquanta anni.

¹⁴ DL 42/2004 SMI – estratto - - Art. 10. Beni culturali - 1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico. 2. Sono inoltre beni culturali: a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico; b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico; c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte delle biblioteche indicate all'articolo 47, comma 2, del d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, e di quelle ad esse assimilabili. 3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13: a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1; b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante; c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale; d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose; e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica, rivestono come complesso un eccezionale interesse. 4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a): a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà; b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione, nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio, anche storico; c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio; d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio; e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio; f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico; g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico; h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico; i) le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico; l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale. 5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalgia ad oltre cinquanta anni.

13/2 AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE

Tutti gli interventi per immobili, complessi ed ambienti soggetti a vincoli di protezione delle bellezze naturali a norma dell'Art. 136-142 D.Lgs. 42/04 e s.m.i.¹⁵ (ex art. 72, art. 138 D.L. 490/1999 – exart. 1 L. 1497/1939 – exartt. 1 e 1 quater L. 431/85) come disciplinati dalla L.R. 3.4.1989 n. 20 e s.m.i. sono sottoposti alle procedure previste dalla L.R. 32/08.

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui al D.Leg. 42/04, parte 3^a – Beni Paesaggistici :
 - a) Torrenti Stura, Tesso, Tessuolo, per i quali vale la fascia di tutela di mt. 150 definita in planimetria;
 - b) le aree soggette ad usi civici e le aree boscate individuate in cartografia;
 - c) le aree F3 (Parchi comprensoriali) individuate ai sensi della L.R. 27/93.
2. Gli interventi ammessi nelle aree del presente articolo sono attuabili con le procedure previste dalla L.R. 32/08.
3. Le aree gravate da usi civici ex L. 1766/1927 possono essere liberate dal vincolo a seguito di Atto di affrancamento, legittimazione e omologazione, emesso dall'Autorità competente, senza che ciò costituisca Variante di Piano.

13/3 EDIFICI ED AREE D'INTERESSE STORICO-ARTISTICO CLASSIFICATI DAL P.R.G.C

1. Il PRGC individua, in aggiunta agli edifici già compresi negli elenchi di cui all'Art. 10 D.Lgs 22/1/2004 n. 42 (ex Art. 5 D.L. 490/1999 - ex art. 4 L. 1089/1939) ed ai sensi dell'art. 24, 1° c., punto 1 L.R. 56/77, gli edifici di pregio ed aree circostanti con valore storico-paesaggistico di cui è prevista la salvaguardia e valorizzazione¹⁶.
2. Essi sono individuati sulle Tavole di piano e regolamentati al successivo art. 22/4.
3. L'attuazione di tutti gli interventi, compresi o meno in strumenti urbanistici esecutivi, previsti dal P.R.G.C. su tali immobili, ad esclusione di quelli di ordinaria manutenzione, quando gli stessi non siano già sottoposti a vincolo ai sensi dell'Art. 10 del D.L. 42/04, è subordinata al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi della L.R. 32/08.
4. Il parere della Commissione Regionale può comunque essere richiesto a discrezione del Responsabile del Procedimento, sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale la cui esistenza sia documentata nei catasti storici antecedenti al 1870; la richiesta di parere interrompe i termini stabiliti dalle leggi e regolamenti vigenti per il rilascio dei prescritti titoli edilizi abilitativi.
5. All'istanza di permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività dovranno essere allegate, oltre al prospetto di intervento ed al normale corredo documentario:
 - a) - documentazione fotografica della situazione esistente, con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze, vedute frontali

¹⁵ DL 42/2004 SMI – ESTRATTO - Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici - Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - 1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico: a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza; c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico; d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

¹⁶ LR 56/77 smi – ESTRATTO - ARTICOLO 24 - Norme generali per i beni culturali ambientali Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi: 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico – artistico e/ o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti; 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico - artistico e/ o ambientale o documentario; 3) le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all' art. 13, 3° comma, lettera a) della presente legge. Sulle carte di piano devono essere evidenziati, in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltrechè le aree esterne che ne costituiscono l' integrazione storico - ambientale. Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi, è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia. I complessi urbani e gli edifici singoli di interesse storicoartistico e/ o ambientale sono soggetti esclusivamente a restauro conservativo, secondo le prescrizioni di cui al successivo 6° comma, mentre le parti di tessuto urbano di più recente edificazione e gli edifici privi di carattere storico, artistico e/ o documentario sono suscettibili solo di interventi atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del patrimonio edilizio. Le aree libere devono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi

di ogni lato del complesso e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria a rendere chiara la situazione;

- b) - mappa quotata di insieme del complesso in scala 1:200 (almeno) riportante l'indicazione della prevalente destinazione dei corpi di fabbrica e dell'epoca di costruzione;
- c) - rilievo analitico descrittivo dello stato di fatto in scala 1:50 con precisa indicazione delle destinazioni d'uso in atto, delle destinazioni d'uso proprie, della consistenza delle strutture e dei materiali di rivestimento nonché rilievo alle scale opportune di manufatti e particolari pregevoli;
- d) - relazione storica sul complesso immobiliare, che, sulla base di elementi induttivi o documentari, illustri lo svolgersi nel tempo del processo costruttivo.

- 6. Le schede, la documentazione fotografica, il rilievo e la relazione storica formano l'archivio documentario del Comune.

13/4 AREA ATTREZZATA DEL PONTE DEL DIAVOLO

- 1. La cartografia di Piano individua i confini dell'area agricola inclusa nell'Area Attrezzata del Ponte del Diavolo istituita con L.R. 14/6/93 n.° 27 (F3a) ¹⁷.
- 2. In tale area valgono le norme della stessa Legge.
- 3. Le autorizzazioni agli interventi consentiti sono rilasciate con le procedure di cui alla L.R. 32/08.

13/5 ZONA DI SALVAGUARDIA DELLA STURA DI LANZO

- 1. La cartografia di Piano individua i confini dell'area inclusa nella zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo ai sensi della L.R. 27/93 (F3b), area coincidente con il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT 1110014.
- 2. In detta area s'intendono riportati i vincoli e le prescrizioni contenute nel Piano d'Area della zona di salvaguardia, in corso di approvazione; gli interventi ammessi sono consentiti con le procedure previste dalla L.R. 32/08.
- 3. Nelle more dell'approvazione regionale del Piano d'Area valgono le norme della L.R. 19/2009.

13/6 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

- 1. Il P.R.G.C. conferma il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.°3267 cartografato alle tavv. P2, P3a, P3b, P3d, P3c, P4, P5, in cui non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico.

¹⁷ **Legge regionale 14 giugno 1993, n. 27. - "Istituzione dell'Area attrezzata del Ponte del Diavolo e della Zona di salvaguardia della Stura di Lanzo. - ESTRATTO - Art. 6. (Vincoli e permessi)** 1. Sull'intero territorio dell'Area attrezzata del Ponte del Diavolo, oltre al rispetto delle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, e' fatto divieto di: a) aprire e coltivare cave di qualsiasi natura; b) aprire nuove discariche; c) arrecare danni alle strutture di valore storico architettonico esistenti ed alle formazioni geologiche; d) esercitare l'attività venatoria: sono comunque consentiti gli interventi previsti dalla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36; e) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali; f) danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, fatte salve le normali attività forestali; g) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o scientifico, definiti ed individuati dal Piano di cui all'articolo 10; h) esercitare attività ricreative e sportive con mezzi motorizzati fuori strada; i) costruire nuove strade ed ampliare le esistenti; l) effettuare interventi di costruzione di nuovi edifici o strutture, stabili o temporanee. 2. Sull'intero territorio dell'Area attrezzata del Ponte del Diavolo e' comunque consentito: a) effettuare gli interventi tecnici, finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale, previsti dalla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36, e richiamati al comma 1, lettera d), del presente articolo; b) effettuare i tagli boschivi nei limiti consentiti e con le procedure previste dalla legge regionale 4 settembre 1979, n. 57; c) effettuare, nel rispetto delle vigenti normative nazionali, interventi di regimazione dei corsi d'acqua che si rendano necessari per motivi di pubblica sicurezza e per l'incolumità delle persone; d) effettuare sugli edifici esistenti gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b) e c), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56. 3. Le norme relative al mantenimento dell'ambiente naturale dell'Area attrezzata del Ponte del Diavolo sono previste dal Piano di cui all'articolo 10. 4. La Zona di salvaguardia della Stura di Lanzo e' oggetto del Piano d'area di cui all'articolo 9, al fine di regolamentare l'uso del territorio e conservarne e valorizzarne le caratteristiche ambientali. 5. Fino all'approvazione del Piano di cui all'articolo 9, ogni intervento da realizzarsi nella Zona di salvaguardia della Stura di Lanzo che comporti la modificazione dello stato dei luoghi, fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b) e c), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e' sottoposto a preventiva autorizzazione ai sensi della legge 8 agosto 1985, n. 431.

2. Oltre agli interventi ammessi dagli artt. 1 e 2 della L.R. 45/89, in dette aree possono essere attrezzate apposite superfici di uso pubblico per sosta con arredi fissi e mobili quali: fontane, tavoli, panche ¹⁸.
3. Sono altresì realizzabili strade agroforestali di servizio prive di pavimentazione impermeabile con la sezione minima del successivo art. 14, 3°c. Tali strade possono essere dotate di accesso controllato dal Comune e riservate ai mezzi di servizio pubblico e dei coltivatori dei fondi agricoli.
4. A norma dei DD.LL. 30/12/1923 n.3267 e 16/5/1926 n.1126 e dell'Art.30 della L.R. n. 56/77, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, non solo ogni opera di costruzione, ma anche ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione del Dirigente del Servizio Regionale delle Opere Pubbliche.
5. Nel caso di interventi comportanti trasformazioni o modificazioni d'uso non superiori a 5.000 mq e richiedenti un volume di scavo non superiore a 2.500 mc, le funzioni autorizzative sono delegate ai comuni.
6. Nel caso d'interventi di modesta rilevanza, comportanti trasformazioni o modificazioni d'uso non superiori a 250 metri quadrati e richiedenti un volume di scavo non superiore a 100 mc, il richiedente il permesso di costruire può allegare alla domanda una perizia asseverata, rilasciata da un professionista esperto nei problemi di assetto idrogeologico e stabilità dei versanti. Essa può essere sostitutiva, secondo una valutazione discrezionale dell'Ente autorizzante, della relazione tecnica di cui al comma 1 della citata L.R. 45/89.

¹⁸ **LR 45/89 - ESTRATTO - Art. 1. (Ambito di applicazione)** - 1. La presente legge disciplina gli interventi e le attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo. 2. Ai fini della presente legge: a) per "bosco" si intende un terreno coperto da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, la cui area di insidenza (proiezione sul terreno della chioma delle piante) non sia inferiore al 50% nonche' il terreno temporaneamente privo della preesistente vegetazione arborea od arbustiva per cause naturali o per intervento antropico. Nei terreni situati a quota superiore a 1.600 metri l'area minima di insidenza e' ridotta al 25% della superficie; b) non sono considerati "bosco": 1) gli appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso dei requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a cinquemila metri quadrati e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno cento metri, misurati fra i margini piu' vicini; 2) i filari di piante ed i frutteti, ivi compresi i castagneti da frutto in attualita' di coltivazione; 3) i giardini ed i parchi urbani; 4) le piantagioni di origine artificiale situate a quota inferiore a 1.600 metri, eseguite su terreni precedentemente non boscati ancorche' sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area d'insidenza non superi il 20% della superficie e sempre che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche o ambientali; c) per "modificazione d'uso del suolo" s'intende ogni intervento avente limitata entita' che non comporti alterazione dell'originaria destinazione del terreno; d) per "trasformazione d'uso del suolo" s'intende ogni intervento che incida sul terreno modificandone in modo permanente, o anche solo temporaneamente, l'originaria destinazione. 3. L'esercizio delle attivita' e degli interventi di cui al comma 1° e' subordinato all'ottenimento di provvedimento autorizzativo. Tale autorizzazione concerne esclusivamente la verifica della compatibilita' tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto, e non si riferisce agli aspetti connessi con la corretta funzionalita' degli interventi, ne' all'adozione dei provvedimenti tecnici di sicurezza per la pubblica e privata incolumita'.

Art. 2. (Categorie di opere e deleghe) - 1. Gli interventi di cui all'articolo 1 si suddividono nelle seguenti categorie: a) interventi ed attivita' che comportino modificazione o trasformazione d'uso del suolo su aree non superiori a cinquemila metri quadrati o per volumi di scavo non superiori a duemilacinquecento metri cubi; b) interventi con valori di area o di volume superiori ai limiti indicati nella categoria a); c) interventi riferiti a: 1) opere e lavori di competenza regionale o realizzati con il contributo regionale; 2) opere e lavori pubblici o di interesse pubblico il cui importo a base d'asta dei lavori previsti nel progetto generale e' superiore a duecentocinquantomilioni di lire; 3) attivita' estrattive, con esclusione di quelle disciplinate dalla legge regionale 22 novembre 1978, n. 69, e successive modifiche ed integrazioni, comprese le relative discariche, strade di accesso ed opere accessorie all'attivita' estrattiva; 4) impianti di risalita a fune e piste per la pratica dello sci, nonche' le relative strade di accesso ed opere accessorie quali impianti di innevamento artificiale; 5) bacini ed invasi idrici; 6) impianti di smaltimento e deposito di rifiuti. 2. I valori di cui alle categorie a) e b) del comma 1° si intendono calcolati sulla base del progetto generale dell'intervento complessivo e comprendono le opere accessorie e le varianti in corso d'opera. 3. Le funzioni autorizzative relative agli interventi e alle attivita' compresi nella categoria a) di cui al comma 1° sono delegate ai Comuni nel cui territorio sono previsti i lavori. L'autorizzazione e' rilasciata dal Sindaco, secondo le procedure dell'articolo 3. 4. Per gli interventi e le attivita' compresi nelle categorie b) e c) di cui al comma 1°, il provvedimento autorizzativo e' rilasciato dal Presidente della Giunta Regionale visti i pareri istruttori emessi dall'Organo forestale competente e dal Settore Prevenzione del rischio meteorologico e sismico della Regione Piemonte. Il provvedimento autorizzativo e' rilasciato dal Presidente della Giunta Regionale, con le stesse modalita' previste dal presente comma, quando le opere ed i lavori compresi nella categoria a) di cui al comma 1°, interessano il territorio di piu' Comuni. 5. In relazione a particolari tipi di lavori la Giunta Regionale puo' stabilire norme tecniche e caratteristiche costruttive generali alle quali i lavori stessi debbono essere conformati. 6. Le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale sono interdette al passaggio di veicoli a motore con l'eccezione di quelli impiegati nei lavori agricoli e forestali, dei mezzi di vigilanza ed antincendio, dei mezzi dei proprietari o possessori o conduttori dei fondi serviti, nonche' dei mezzi di chi debba accedere ai luoghi per motivati scopi professionali, o accedere a strutture agrituristiche. 7. Il divieto di passaggio di cui al comma precedente e' reso pubblico mediante l'affissione, a cura del titolare dell'autorizzazione, di un apposito cartello recante gli estremi della presente legge. 8. L'autorizzazione di cui alla presente legge costituisce anche autorizzazione all'abbattimento della vegetazione arborea e arbustiva radicata sui suoli interessati dalla modificazione o dalla trasformazione d'uso. La stessa, inoltre sostituisce l'autorizzazione prevista dall'articolo 56, lettera h), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente agli scavi ed ai reinterri che non siano funzionali ad una successiva attivita' costruttiva. 9. Le norme di cui al presente articolo si applicano anche per le varianti progettuali che dovessero rendersi necessarie successivamente al rilascio del provvedimento autorizzativo. 10. I limiti d'importo indicati nel presente articolo e nell'articolo 6 possono essere periodicamente rivalutati con deliberazione della Giunta Regionale. 11. Salvo casi di forza maggiore, l'autorizzazione e' rilasciata entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, comprensiva di tutti gli atti previsti dalla deliberazione della Giunta Regionale di cui all'articolo 7. Trascorso inutilmente detto termine, per gli interventi di cui alla categoria a) del comma 1°, l'interessato puo' rivolgersi al Presidente della Giunta Regionale, che provvede a sollecitare il Sindaco fissando il termine entro cui deve pronunciarsi. Trascorso tale termine il Presidente della Giunta Regionale avoca a se' l'emissione dell'autorizzazione, che rilascia secondo le modalita' previste al comma 4°. 12. In caso di ripetuti ritardi o quando vengano accertate altre irregolarita', la Giunta Regionale puo' revocare la delega nei confronti del Comune inadempiente.

7. Nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento (Aree Boscate) incluse nelle aree sottoposte a vincolo sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.
8. Fatta salva la riapertura di strade di collegamento ed il potenziamento della trama dei collegamenti agli insediamenti montani individuata dal P.R.G.C, nonché la formazione di piste forestali per l'esbosco e i viali tagliafuoco, nelle zone soggette a vincolo può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui al 5° comma, l'apertura di strade che siano soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali; tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario e avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Art. 14 - STRADE DI P.R.G.: TRACCIATI, TIPOLOGIA

1. Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso, con gli altri enti attuatori (Amministrazione Prov.le, Enti concessionari).
2. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:
 - a) Sedi viarie esterne all'abitato di interesse intercomunale: come tale sono riconosciute le S.P. 1, 2, 22, 29, 30.
 - b) Sedi viarie esterne all'abitato d'interesse comunale: sono riconosciute tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate alle tavv. P2 e P3 di P.R.G.C. indipendentemente dal regime giuridico (comunali - vicinali) e dalla tipologia adottata.
 - c) Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti. Tali sedi dovranno essere:
 - dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
 - dotate di illuminazione pubblica per i tratti urbani;
 - ripristinate ai manti d'usura "storici" o "tradizionali" (acciottolato, lastricato; ecc.) per i tratti interni ai centri storici;
 - liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente predisposti ed attrezzati.
3. Per quanto non prescritto dal P.R.G.C. le sezioni minime delle strade in progetto non potranno essere inferiori alle seguenti:
 - a) **STRADE ESTERNE ALL'ABITATO**
 - C - S.P.n.° 1; 2 - classe IV CNR : m. 10,50 (7,50+1,5 di banchina)
 - F - S.P.n.° 22; 29; 30 e strade comunali - classe VI CNR : m. 8,00 (6,00+1,00 di banchina)
 - Strade agricole - classe "C" : m. 4,00 (3,00 +0,50 di banchina)
 - b) **STRADE INTERNE ALL'ABITATO**
 - e - Strade urbane di quartiere V CNR : m. 10,00 (7,00 + 1,50 di marciapiede per lato)
 - f - Strade di servizio residenziali VI CNR: .m. 7,50 (6,00+ almeno 1 marciapiede di 1,5mt.)
 - fi -Strade di servizio nelle aree P IV CNR : m. 9,00 (7,50+ almeno 1 di marciapiede di 1,5mt.)
4. Le lettere C, F, e, f, del precedente comma, indicano espressamente la classificazione conforme al D.Leg. 285/92, per la delimitazione del Centro abitato si richiama la Del. G.C. 06/05/'04 n.° 75.
5. Sono fatte salve le sezioni definite negli Strumenti Urbanistici esecutivi approvati anteriormente all'adozione del presente P.R.G.C.
6. Nelle aree R, P, le nuove sedi stradali conservano la densità territoriale propria delle rispettive aree di appartenenza. In assenza di S. U. E. il volume derivato da tale densità potrà essere trasferito

negli interventi di completamento di dette aree a parità di destinazione d'uso fino al raggiungimento delle densità fondiariae ammesse subordinatamente all'atto d'impegno alla dismissione gratuita dell'area a strada.

7. Gli edifici compresi in aree residenziali di recupero (Rb) che devono essere demoliti per far luogo a sedi stradali, potranno essere ricostruiti nelle stesse aree in aggiunta al volume derivato dalla densità territoriale propria fino al raggiungimento del massimo della densità fondiaria dell'area d'inse-diamento con volume pari a 3 volte a quello effettivamente demolito subordinatamente all'atto di dismissione gratuita delle aree ed edifici residui al Comune.

Art. 15 – PERTINENZE

Si considerano pertinenze di un complesso edilizio singolo o plurifamiliare tutte quelle strutture così come definite dal Codice Civile artt. 817 e 818, prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale.

Le pertinenze sono opere costituenti a catasto servizio complementare, funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 56 lett. g L.R. 56/77)

L'opera pertinenziale, per le sue caratteristiche tecniche e dimensionali, deve risultare idonea a soddisfare le esigenze di una più comoda e razionale fruizione dell'immobile principale, rimanendo, al contempo, priva di una funzione autonoma.

Gli interventi pertinenziali di consistenza volumetrica superiore al 20% dell'edificio principale sono considerati nuove costruzioni ed assoggettati alla richiesta di Permesso di Costruire.

15/1 - STRUTTURE PERTINENZIALI

1. La pertinenza consiste in un manufatto o spazio di modeste dimensioni, e quindi non significativo in termini di superficie e di volume (volume inferiore al 20% del volume del fabbricato principale), posto al servizio o ad ornamento esclusivo dell'edificio principale preesistente o realizzato contestualmente.
2. Sono ad esempio da considerarsi pertinenze i porticati di abbellimento degli edifici principali a servizio della residenza, le pensiline a sbalzo per la protezione e le ombreggiature di porte e finestre.
3. Le pensiline debbono essere a sbalzo senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili), la sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti sulla facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili). Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante. In nessun caso la sporgenza potrà superare la profondità di m 1,50. Entro detti limiti le superfici aggettanti non concorrono al conteggio della superficie coperta.
4. I porticati a servizio della residenza, di abbellimento degli edifici principali, devono essere addossati ai medesimi sviluppandosi per non oltre il 50% del loro perimetro e avere una superficie coperta inferiore al 20% della S.u.l. dell'abitazione di cui sono pertinenza. Debbono rispettare la distanza dai confini di proprietà. Potranno essere costruiti sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo di atto di assenso registrato e trascritto nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68). Dovrà essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C. Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi, ma non concorreranno al conteggio della S.U.L..
5. Le autorimesse, sia interrate che fuori terra, con volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale possono essere assimilate alle strutture pertinenziali.

6. Le pertinenze di cui ai precedenti punti sono soggette al regime giuridico del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività e saranno considerate tali se contenute nelle disposizioni di cui all'art. 3, punto 6 del DPR 380 del 06/06/2001, che limita la volumetria della pertinenza al 20% della volumetria totale dell'edificio principale.

15/2 - STRUTTURE LEGGERE

1. Si intendono per strutture leggere quelle realizzate con strutture in metallo o legno, rimuovibili previo smontaggio e non per demolizione, coperte da teli, cannicciati, lastre di polycarbonato, lamiere e simili da destinare a gazebo, chiosco da giardino, tende, telai in legno, cemento o ferro per rampicanti, piccole serre cortilive, pergolati, strutture prefabbricate leggere da giardino in legno, forni in muratura per barbecue.
2. Le strutture leggere non potranno avere superficie coperta superiore a mq 10,00 e dovranno avere carattere di temporaneità e pertanto dovranno essere facilmente smontabili senza ricorrere ad opere di demolizione.
3. Per tali strutture sono vietati i collegamenti alle infrastrutture fognarie ed acquedottistiche; è permesso l'allacciamento alla linea elettrica.
4. La posa in opera di strutture leggere può avvenire in regime di costruzione libero; non richiede quindi nessun adempimento se non quello di on arrecare nocumento al vicinato considerando che vale sempre il principio giuridico che sono fatti salvi i diritti di terzi.
5. L'Autorità Comunale preposta alla vigilanza edilizia potrà intervenire per verificare che nella posa in opera di strutture leggere si sia valutato un corretto inserimento ambientale e qualora lo ritenga necessario potrà chiedere adeguamenti o miglioramenti.

15/3 –PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al P.T., parcheggi privati da destinare alle singole unità immobiliari.
2. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con incremento di superficie abitabile o agibile e Ristrutturazione Urbanistica ammessi nelle varie aree di P.R.G. con esclusione della Ra (Centro Storico) debbono prevedere idonei spazi coperti e non, nelle aree di pertinenza nella misura non inferiore a 10 mq. ogni 100 mc. di volume. Per gli edifici pubblici o d'interesse pubblico (previsti dalla legge o con convenzione per servizio pubblico) e per attività produttive dovranno rispettare una quota di parcheggio esclusivo non inferiore al 15% della superficie utile dell'attività insediata.
3. Sono fatti salvi gli standard a parcheggio pubblico ex art. 21 L.R. 56/77 nei casi di interventi attuati con S.U.E. o Permesso di Costruire Convenzionato che comportino nuovi volumi e che dovranno essere reperiti in sito o, in casi particolari, in aree prossime poste entro un raggio non superiore a mt. 200. In particolare devono comunque essere reperiti gli standard a parcheggio pubblico ex art. 21, 3° c. per nuovi insediamenti commerciali o ampliamento degli esistenti in tutte le aree di P.R.G.C. con la sola esclusione dell'area Ra (Centro Storico).

15/4 - BASSI FABBRICATI PER AUTORIMESSE

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti a destinazione residenziale (R) possono essere costruiti bassi fabbricati per autorimesse, in deroga all'indice di edificabilità e al rapporto di copertura, ma nel rispetto delle seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche:
 - a) per ogni unità residenziale esistente al 31.12.2015 è sempre ammessa la realizzazione di 30 mq di Sun, in deroga all'indice di edificabilità e al rapporto di copertura; maggiori quantità sono realizzabili solo a condizione che la Sun complessiva di tutti bassi fabbricati esistenti e previsti nell'area di pertinenza non superi il 10% della Sul dell'edificio principale;

- b) i materiali e i caratteri tipologico-formali visibili dall'esterno devono armonizzare con quelli dell'edificio principale, anche per quanto riguarda le coperture, che devono essere a falde inclinate;
 - c) l'altezza non deve superare m 2,50 alla linea di gronda e m 4,00 al colmo.
2. E' altresì ammessa nelle aree residenziali la costruzione sia di tettoie aperte (copertura tradizionale a doppia falda con struttura di copertura in legno, pilastri in mattoni o pietra a vista, manto in lose o coppi o come l'edificio principale, sia di posti auto coperti nella misura del 15% della S.u.l. con un max di mq. 15 ed altezza max di mt. 3,00 anche in aderenza all'edificio principale.
 3. Nei Nuclei Agricoli, e nelle zone A (agricola) ed Ri (Residenziale Impropria) la realizzazione di nuovi bassi fabbricati è ammessa alle condizioni seguenti:
 - a) - non sono ammessi nei cortili comuni;
 - b) - sono da costruirsi prioritariamente in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena esistenti;
 - c) - si deve procedere, contestualmente, alla eliminazione di qualsiasi struttura edilizia esistente al piano cortile o sporgente dai profili degli edifici, con carattere di perfezionamento o di precarietà;
 - d) - devono avere caratteristiche tipologiche rigorosamente coerenti con il contesto architettonico in cui si collocano; in particolare: le coperture saranno obbligatoriamente a falde inclinate, con la pendenza riscontrabile nel fabbricato principale, con orditura in legno e manto in lose e/o coppi, secondo quanto prescritto per il manto del fabbricato principale, nel rispetto delle prescrizioni del Piano del colore ed Arredo contenute nel Regolamento Edilizio comunale .
 4. I bassi fabbricati e le tettoie aventi le caratteristiche di cui sopra devono rispettare le seguenti distanze:
 - a) dalle strade pubbliche e di pubblico transito:
 - i fronti di altezza non superiore a m 2,50 osservano le distanze stabilite per le recinzioni,
 - i fronti di altezza superiore a m 2,50 rispettano i distacchi prescritti per le costruzioni;
 - b) dai confini di proprietà: m 5,00, riducibili con assenso della proprietà confinante;
 - c) dalle pareti finestrate: m 10,00, riducibili fino a m 5,00 solo per i fronti di altezza non superiore a m 2,50, ove il proprietario della parete finestrata antistante abbia formulato esplicito atto di assenso o sia il medesimo proprietario del basso fabbricato.
 5. Sono ammessi bassi fabbricati parzialmente interrati nelle aree con acclività naturale superiore al 20% che non costituiscono volume e superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non superi 1,50 m. fuori terra; la copertura dovrà essere convenientemente sistemata a lastrico o giardino. L'acclività dovrà essere documentata con piano quotato sottoscritto da tecnico abilitato.
 6. L'esecuzione delle opere previste dai precedenti commi è soggetta a D.I.A. se di pertinenza delle unità immobiliari ai sensi del 2° comma dell'art. 9 della L. 122/1989; non sono in ogni caso ammessi prefabbricati realizzati in lamiera metallica o altri materiali precari (plastica, legno).

15/5 - AUTORIMESSE INTERRATE

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

2. Nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'art. 9 della legge 122/1989. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche.
3. Nel sottosuolo delle aree a servizi destinate a verde e parcheggio sarà consentita la realizzazione di autorimesse interrato da parte di privati, purché l'area in superficie venga dismessa all'Amministrazione Comunale e sistemata secondo le indicazioni previste dall'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che ne regoli le caratteristiche tecniche di realizzazione e la gestione degli impianti in superficie.

15/6 - BASSI FABBRICATI PER RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI .

1. È consentita la costruzione di bassi fabbricati aperti o chiusi esclusivamente ad uso deposito attrezzi agricoli per orti, a condizione che essi non superino singolarmente la superficie lorda di mq 15, e siano realizzate con copertura a due falde, manto di copertura in tegole di cotto curve, tamponamento perimetrale in muratura o legno, materiali idonei a conferire ad essi un aspetto estetico non degradante o deturpante, con altezza massima di imposta della copertura di mt. 2.40. La costruzione di tali manufatti non è comunque ammessa nelle fasce di rispetto stradale e nelle e nelle aree residenziali. All'interno non sarà possibile installare impianti a fiamma libera

15/7 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

1. Modesti impianti sportivi privati scoperti sono ammessi in tutte le zone (residenziali, industriali, terziarie ed agricole) con Permesso di Costruire, purché queste attrezzature siano di stretta pertinenza delle abitazioni.
2. Gli edifici di servizio e gli spogliatoi sono considerati volumi tecnici e non possono coprire oltre 1/40 dell'area dell'impianto con un'altezza massima di 3 mt., sempre nel rispetto della normativa delle singole aree.

15/8 – PISCINE PRIVATE

1. L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine fisse destinate all'utilizzo privato è ammessa alle seguenti condizioni:
 - a) - la superficie d'acqua della piscina non superi i 100 mq;
 - b) - la piscina deve essere interrata completamente rispetto al profilo del terreno;
 - c) - la struttura ad essa relativa non deve obbligare alla rimodellazione del terreno con modifiche dei profili dello stesso, e neppure alla realizzazione di muri di sostegno;
 - d) - gli standard a verde e a parcheggi devono essere comunque soddisfatti;
 - e) - non sussistano incompatibilità relativamente alle limitazioni di tipo idrogeologico di cui al precedente articolo 12/8;
 - f) - vengano rispettate tutte le indicazioni prescrittive e di indirizzo contenute nel Regolamento Edilizio inerenti il corretto inserimento ambientale delle costruzioni.

15/9 - VOLUMI TECNICI

1. Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.
2. In particolare devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione,

ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

3. Sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

15/10 – TUNNEL MOBILI A SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. L'esecuzione di tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione ad essi assimilabile, è consentita, in quanto opere accessorie e complementari, assimilabili a volumi tecnologici, funzionali all'attività esercitata.
2. Ciò premesso, fermo restando che l'esecuzione di detti manufatti dovrà essere valutata in rapporto anche al contesto urbano ove verrebbero inseriti, devono pertanto osservare le seguenti caratteristiche:
 - a) - dovranno assolvere esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività produttiva esercitata, o comunque ad essa assimilabile, e pertanto in tale veste dovranno essere posizionati in diretta prossimità degli accessi carrabili;
 - b) - essere eseguiti con strutture leggere completamente amovibili tali da assolvere alla funzione di mobilità richiesta;
 - c) - avere dimensioni tali da configurarsi come opere accessorie e complementari rispetto all'attività esercitata alla quale dovranno risultare asservite, avuto riguardo anche dell'incidenza rispetto all'inserimento con il contesto urbano;
 - d) - gli standards superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile e parcheggi) dovranno essere mantenuti entro i limiti prescritti dalle vigenti norme, ovvero, in caso di mancato rispetto di dette norme nello stato di fatto, non si dovrà peggiorare la situazione esistente.

15/11 – SPAZI COPERTI DI PERTINENZA DI PUBBLICI ESERCIZI

1. Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc.), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.
2. A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:
 - a) - le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque a 100 mq, nonché limitate al 50% della superficie scoperta;
 - b) - la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;
 - c) - non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani;
 - d) - non dovranno essere ridotte le superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio.

15/13 – CAMPI DI STOCCAGGIO – DEPOSITI ALL'APERTO

1. In tutto il territorio comunale è vietato realizzare campi di stoccaggio ovvero depositi all'aperto di manufatti o materiali di qualsiasi natura, salvo che si tratti di prodotti di attività produttive funzionanti e depositate su aree di pertinenza adiacenti all'attività produttiva esistente. In tal caso dovranno comunque essere previste opere di compensazione ambientale al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.

15/14 – COSTRUZIONI TEMPORANEE

1. In tutte le zone di piano per le sole attività esistenti è consentita la realizzazione di strutture temporanee ¹⁹ con esclusione di depositi, accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie della zona del P.R.G.C o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli speciali vincoli di inedificabilità e salvaguardia ambientale .
2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura e le distanze previste da strade, confini e fabbricati per la specifica area di P.R.G.C e potranno essere consentite entro un limite massimo di 150 mq. di superficie coperta; 25 mq. sono comunque consentiti in deroga ai parametri di area del P.R.G.C.. Dovranno riguardare comunque strutture "precarie" non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richiesta dell'A.C.
3. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'A.C. dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
4. La temporaneità del manufatto è di 24 mesi rinnovabili, ad insindacabile discrezione dell'Amministrazione Comunale, su richiesta scritta del titolare della autorizzazione.

Art. 15BIS – RECUPERO DI SOTTOTETTI E DI RUSTICI

RECUPERO DI SOTTOTETTI

1. In tutti gli edifici residenziali esistenti all'entrata in vigore della L.R. 21/98 è consentito il recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti, che abbiano i requisiti in conformità della stessa legge.
2. I sottotetti possono essere recuperati purché risultino "esistenti" e "legittimamente realizzati" alla data di entrata in vigore della L.R. 21/98, vale a dire al 12 agosto 1998.
3. Il piano sottotetto è quindi ritenuto "esistente" quando:
 - a) - l'edificio ha conseguito il certificato di abitabilità entro il 12.08.1998;
 - b) - risulta depositata la comunicazione di ultimazione lavori, relativa all'edificio, entro il 12.08.1998;
 - c) - è prodotta autocertificazione da parte del proprietario attestante l'esistenza del sottotetto al 12.08.1998, in tutti gli altri casi.
4. Non è considerato "esistente" il sottotetto demolito e ricostruito, ovvero appartenente ad edifici demoliti e ricostruiti, dopo il 12.08.1998.
5. Ove si intervenga su edifici assoggettati alle prescrizioni ed ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04, debbono essere esperite le previste procedure autorizzative; analogamente l'espressione di altri Organi di tutela, per qualsivoglia motivazione, deve avvenire secondo le usuali procedure.

RECUPERO DEI RUSTICI

1. E' altresì consentito il recupero funzionale dei rustici con i caratteri e le procedure previste dalla L.R. 9/2003, qualora non contemplato dalle presenti Norme.

¹⁹ Come definite dall'art. 56, 1° comma lettera c) L.R. 56/77 e s.m. ed i.- estratto : - interventi soggetti ad autorizzazione : l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture presso statiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione.

2. Si possono recuperare i rustici, ai soli fini residenziali, se sono stati concretamente e materialmente costruiti (con documentazione probatoria) prima del 1° settembre 1967 e risultano "legittimamente realizzati" all'8 maggio 2003, data di entrata in vigore della legge regionale n. 9/2003.
3. Ai fini della tutela dell'edificato storico e dei caratteri tipicizzanti dei luoghi, gli interventi di recupero dei rustici non possono prevedere la demolizione integrale con ricostruzione.

Art. 16 – RECINZIONI

1. Per le recinzioni si richiama il disposto dell'art. 52 del R.E. approvato con Del.C.C. 30/10/'03 n.° 46. In particolare, con riferimento al 3°c. dello stesso articolo, nelle diverse aree normative potranno essere realizzate:
 - AREE PRODUTTIVE (Pb e Pbt) recinzioni della lett.a);
 - AREE RESIDENZIALI (Rb, Rba, Rbm, Rbr, Rcm, Rcb, Rn, Ri, Tn, Cp) recinzioni delle lett. b) e c);
 - AREE AGRICOLE (A, Ara) recinzioni della lett. d).
 - AREE ea, Na, V , Ra : si rinvia al 5° c. dello stesso art. 52 del R.E.

Art. 17 -VERANDE E LOGGE

1. Nelle aree esterne alla Ra. (Centro Storico) con autorizzazione è ammessa la chiusura di superfici esterne quali logge e balconi facenti parte di singole unità immobiliari, mediante cortine vetrate in modo di realizzare verande, serre e simili a condizione che venga presentato un progetto tipo esteso a tutto l'edificio al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure dell'edificio, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria.
2. Le proposte d'intervento dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) Nel caso di fabbricazione chiusa, le sole fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.
 - b) La superficie di pavimento chiudibile a titolo gratuito non può essere superiore a mq. 9,00 per unità immobiliare; ulteriori superfici soggette a chiusura potranno essere concesse a titolo oneroso esclusivamente nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi.
 - c) La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello stesso locale e la superficie apribile della veranda non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali apertisi che si aprono sulla medesima.
 - d) Le cucine ed i locali con posto cottura o focolari ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
 - e) Non siano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano.
 - f) Non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.
 - g) Non siano racchiuse all'interno delle verande o logge bombole, tubazioni apparecchiature e contatori della rete a gas.

- h) Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis purché in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso permanente da parte di persone o a deposito (esempio: magazzini, negozi, uffici).

Art. 18 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI

1. RICOSTRUZIONE DI EDIFICI PERTINENZIALI CON PARTI PREFABBRICATI O IN MATERIALE PRECARIO. Ai fini della tutela ambientale, edifici pertinenziali con parti prefabbricate o costruiti in materiale precario, legittimi o legittimati ai sensi della L. 47/85 e s.m.i., possono essere sostituiti, con intervento di tipo g) del prec. art. 9 nei limiti di superficie esistenti e condonate, con edifici in muratura intonacata e coperta a falde.
2. RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ACCIDENTALMENTE CROLLATI . E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni di Piano, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi calamitosi naturali o di fatti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

Art. 20 - DEROGHE

1. Con la procedura dell'art. 14 D.P.R. 380/01, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.
3. Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.
4. La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le aree classificate.

Art. 21 - NORME TRANSITORIE

1. Le presenti norme hanno efficacia ai sensi della L.R. 56/77 art. 58.
2. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuti prescrittivo definiti dalle presenti norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
3. Sono fatti salvi i Piani Esecutivi convenzionati conformi al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.°48-35076 del 12/06/84 e approvati precedentemente all'adozione delle presenti norme le cui condizioni valgono per tutta la durata delle convenzioni.
4. I volumi chiusi da tre lati esistenti e quelli legittimati ai sensi della L. 47/85 al momento dell'adozione delle presenti norme s'intendono acquisiti e possono essere oggetto d'interventi di recupero nei limiti delle prescrizioni e condizioni previste per le aree classificate su cui insistono, fatto salvo quanto prescritto dal precedente art. 9, lett. g. . Gli interventi di recupero ad uso residenziale o ter-

ziario potranno essere consentiti ai volumi aventi caratteri dimensionali, strutturali, idonei all'uso previsto nel rispetto delle distanze dagli edifici come da succ. art. 22, 4° c., lett. b) e c); i volumi privi dei predetti caratteri potranno essere recuperati per usi pertinenziali.

5. I progetti conformi alle previsioni del P.R.G.C. vigente, già approvati al momento dell'adozione delle presenti norme possono essere realizzati in deroga alle stesse, qualora sussistano le condizioni di cui al 3° c., art. 58 L.R. 56/77.
6. Nelle aree consolidate, di recupero e completamento, residenziali e produttive, le presenti norme generano effetti decorsi 120 gg. dalla data di trasmissione in Regione del presente Piano ai sensi dell'art. 85, 5° comma, L.R. 56/77.

TITOLO III° - NORME SPECIFICHE DI AREA

Art. 22 - CONTENUTI DELLE NORME DI AREA

Premessa

Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo, strutturali ed infrastrutturali, dovranno risultare conformi alle limitazioni e alle prescrizioni della relazione geologico-tecnica, della Carta di Sintesi geologica (tav.5) e della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica (allegato 5). In caso di eventuali parziali difformità riscontrabili nella lettura ed interpretazione degli elaborati tecnico-prescrittivi del P.R.G.C., sia geologici che urbanistici, determinano la prevalenza delle disposizioni più restrittive tra quelle individuabili in tali elaborati.

Inoltre, per tutti gli interventi edificatori in progetto, pubblici e privati, si richiama la rigorosa osservanza delle prescrizioni del D.M. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"; nel caso i nuovi insediamenti in progetto risultassero localizzati in prossimità di scarpate, le indagini dovranno prevedere anche appropriate verifiche di stabilità delle scarpate stesse.

Nelle aree in cui non è prevista la realizzazione od il completamento dell'urbanizzazione, secondo i programmi infrastrutturali di intervento programmati dall'Amministrazione Comunale, il titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione può essere rilasciato solo se subordinato all'impegno da parte del richiedente di procedere all'esecuzione delle opere medesime prima della realizzazione degli insediamenti previsti.

L'agibilità delle costruzioni non potrà essere rilasciata fintanto che non saranno realizzate le opere infrastrutturali.

Nelle aree destinate all'uso insediativo l'immobile oggetto di Permesso di Costruire deve avere accesso diretto al sistema viario, senza interferenze con la viabilità principale esistente, disporre di spazi di sosta e parcheggio, essere allacciato alle reti delle principali infrastrutture primarie.

Le modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali è disciplinata tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del P.R.G.C. avvenga con S.U.E., o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il P.R.G.C. si attui con strumento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 s.m.i..

1. Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle tavole di Piano, specificando caratteri dell'area e obiettivi di Piano, destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici e prescrizioni particolari.
2. Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero arabo: le lettere maiuscole individuano la destinazione d'uso prevalente (R = residenza; A = agricoltura; P = produzione); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area (a = antica – corrispondente alla lett. A D.M. 1444/68, art. 2; b = consolidata – corrispondente alla lettera B del citato D.M.; c = completamento – corrispondente all'art.13, lettera f) L.R. 56/77; n = nuovo impianto – art. 13 lettera g) L.R. 56/77); il numero identificativo individua l'area specifica cartografata della stessa classificazione.
3. Le aree classificate Ra, Rb e NA sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.
4. Per quanto concerne le distanze s'intende riportato il disposto del Decreto Ministeriale 2/4/1968 n.° 1444 oltre che del D.P.R. 26/4/1993 n.° 147 con le seguenti prescrizioni:

- a) Le distanze da confine dovranno essere pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5, è ammessa costruzione a distanza inferiore o su confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra vicini stipulato nelle forme di legge.
 - b) Per le distanze tra edifici vale il disposto del D.M. 1444/68 art. 9, con la seguente precisazione: la confrontanza tra pareti cieche, o dotate di luci come definite dall'art. 901 C.C., dovrà essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con minimo assoluto di mt. 3.
 - c) A tali distanze potrà essere derogato in sedi di S.U.E. ai sensi del citato D.M. 1444/art. 9 ultimo comma limitatamente alle distanze da strutture e infrastrutture comprese nel S.U.E.
 - d) Possono essere realizzate su confine le recinzioni e le pertinenze interrato. Le pertinenze (autorimesse, etc.) potranno derogare dal presente articolo solo quando consentito dalle presenti norme.
5. In generale nelle aree normative sono ammessi locali interrati non abitabili quali pertinenze degli edifici emergenti - con il limite massimo del 35% dell'area fondiaria fatti salvi gli indici delle singole aree.
 6. Nelle aree residenziali condizionate da falda affiorante di cui al prec. art. 12/8, 2° c., lett. a), è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati; è ammessa la realizzazione del 1° piano di calpestio abitabile a quota non superiore di mt. 2,70 dal piano di campagna preesistente, indipendentemente dalla linea di spiccato come definita al prec. art. 3. Nei locali sottostanti al 1° piano di calpestio abitabile, sono ammessi esclusivamente locali pertinenziali non abitabili (autorimesse, depositi, cantine, etc.). In dette aree l'altezza massima consentita dalle norme seguenti è elevata di mt. 3 computata con riferimento alla quota di colmo dell'edificio.
 7. Per quanto riguarda le aree produttive (P) valgono le seguenti norme specifiche:
 - a) dovranno essere dotate di aree a servizio pubblico nella misura pari al 10% della superficie fondiaria per interventi diretti nelle aree Pb.
 - b) dovranno essere dotate di parcheggio privato non inferiore al 15% della superficie lorda di pavimento (Slp).
 - c) dovranno essere dotate di aree a verde piantumato nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, a tal fine è considerata tale anche una superficie destinata a parcheggio con la presenza di essenze ad alto fusto ogni 25 mq.
 8. Per quanto concerne l'insediamento di attività commerciali e terziarie, dove ammesse dalle relative schede d'area e fatte salve più puntuali prescrizioni specifiche, dovranno essere reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..

		AREA		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE		
22/1	AREA DESTINAZIONE AGRICOLA	A		
Caratteri dell'area	Aree utilizzate ai fini agricoli			
Obiettivi del Piano	1° comma art. 25 L.R. 56/77 con specificazione della lettera c) delle Prescrizioni			
Destinazioni d'uso (art. 10)	A1 – A2 – A3 – A4 – A5 – A6 – T1 – C1 – C2 – S2 – S4			
Tipi di intervento (art.9)	a), b), c), d), e), g)			
Modalità di attuazione (art. 4)	diretto con atto d'obbligo ai sensi dell'art. 25 L.R. 56, 7° e 8° comma			
Indici Urbanistici ed Edilizi	lf mc/mq. (1)	RC mq/mq. 1/3	D confini = mt. 5	
		H = mt. 7,50	Np = n.° 2	
<i>annotazioni</i>	(1) art.25 L.R. 56/77 11° comma e seguenti			
Commercio	=====			
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI				
1	I Permessi sono rilasciati ai soggetti previsti dall'art. 25, 3° e 4° comma L.R. 56/77; la superficie coperta degli edifici non potrà superare 1/3 dell'area ad essi asservita costituente Centro aziendale agricolo.			
2	Negli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) del prec. art. 9 senza aumento di volume e possono essere destinati ad usi civili R1-R3-T (limitatamente ai pubblici esercizi) - T2 soltanto se dotati di efficienti servizi.			
3	Nei limiti della volumetria prescritta il volume ammissibile per nuove costruzioni sarà determinato dal n.° di addetti necessari alla conduzione aziendale secondo la tabella allegata. Per ciascun addetto è attribuito un volume di 200 mc. e 150 mc. per ogni componente del suo nucleo familiare residente in azienda con minimo assoluto di mc. 400.			
4	Per le aree agricole boscate, e soggette a vincolo idrogeologico individuate in cartografia, si rimanda al regime autorizzativo di cui al precedente art. 13.			
5	Per gli edifici a destinazione agricola esistenti in area impropria sono ammessi interventi del tipo a), b), c), d) con integrazione delle attrezzature per destinazioni di tipo A2 per adeguamento a specifiche norme regionali e nazionali. Sono ammessi interventi del tipo d), f) e g) in caso del cambio di destinazione coerente con la destinazione d'uso dell'area classificata d'insediamento			
6	Nel territorio comunale non sono ammessi allevamenti industriali di suini.			
7	Nuovi insediamenti agricoli (residenze, attrezzature e ricovero animali) dovranno distare minimo 50 mt. dai confini delle aree abitabili classificate (residenziali e terziarie); i ricoveri per animali (stalle, scuderie, etc.) dovranno distare 10 mt. dall'abitazione del titolare dell'azienda e 20 mt. da abitazioni di altra proprietà.			
8	Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli è ammessa D.I.A. per la costruzione di serre permanenti in vetro o materiali plastici trasparenti con telai in legno o metallo, alle seguenti condizioni: a) La superficie coperta da serre non superi i 2/3 dell'area asservita; b) l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i mt. 4; c) le distanze minime non siano inferiori a mt. 10 da edifici comunque destinati, da strade (salvo distanze maggiori previste dal P.R.G.C.) e da confini, e mt. 20 dalle sponde fluviali salva autorizzazione ai sensi della L.R. 32/08; d) sia opportunamente documentata la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque.			
9	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..			

TABELLA AREE "A"		
Colture		
tipo		Giornate ha/anno
1	MAIS	24
2	GRANO	24
3	PRATO	24
4	ORTO INTENSIVO	650
5	ORTO PIENO CAMPO	200
6	FRUTTETO	170
7	VIGNETO	200
8	NOCCIOLETO	70
9	PASCOLO	7
10	FRAGOLE	350
11	VIVAIO FLORO-FRUTTIC	550
12	COLTURE FLORICOL IN PIENO CAMPO	450
13	PIOPPETO E CASTAGNETO	8
14	COLTURE DI SERRA	5000
15	BOSCO CEDUO	3
Allevamenti animali		
tipo		Giornate capo/anno
<u>a</u>	VACCHE	12
<u>b</u>	BOVINI DA CARNE	5
<u>c</u>	EQUINI	6
<u>d</u>	OVINI	4
<u>e</u>	AVICOLI	0,05
<u>f</u>	CUNICOLI	0,02
	ALVEARI STANZIALI	2

Il computo degli addetti deriva dalla seguente formula:

$$\text{Addetti} = \frac{(S \times G) + (A \times G)}{287}$$

dove

5 = superficie delle colture in ha;

A = n.° dei capi animali in allevamento

G = giornate lavorative per ettaro di colture o capo animale

287 = giornate lavorative anno per addetto.

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/2	NUCLEI AGRICOLI	NA	
Caratteri dell'area	Insediamenti di origine agricola		
Obiettivi del Piano	Recupero e riqualificazione in attività residenziali		
Destinazioni d'uso (art.10)	A2, A5, R1, R2, R4, C1, C2, T1, T2, S2, S4		
Tipi di intervento (art.9)	a), b), c), d)		
Modalità di attuazione (art. 4)	diretta		
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti		
<i>annotazioni</i>	=====		
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	In caso di ristrutturazione edilizia è ammesso il cambio di destinazione in residenza e terziario dei volumi esistenti anche ai sensi del prec. art. 21, 4°c.		
2	Sono ammesse variazioni delle altezze interne dei locali per raggiungere i limiti di legge e conseguentemente le variazioni della quota di colmo del tetto per un max di mt. 1 senza variarne la pendenza e conservandone i caratteri tipologici in deroga ai volumi		
3	Negli interventi ammessi dovranno essere riproposte tipologie coerenti con l'ambiente originale con l'eliminazione delle superfetazioni e nel rispetto del repertorio morfologico allegato alle presenti norme in quanto applicabile.		
4	Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale è ammesso una tantum l'ampliamento del 20% fino al massimo di mc. 100 a condizione che non sia modificato l'allineamento del fronte principale con intervento prioritario su edifici ex agricoli.		
5	Per gli edifici classificati "ea" si richiamano le prescrizioni del succ. art. 22/17		
6	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/3	BENI CULTURALI	B	
Caratteri dell'area	Singoli edifici di carattere storico – artistico di cui alla L.R. 56 art. 24, 4° c., lettera a). (vedi art. 13 – Vincoli autorizzativi)		
Obiettivi del Piano	Tutela e valorizzazione del bene.		
Destinazioni d'uso (art.10)	In atto.		
Tipi di intervento (art.9)	a), b), c)		
Modalità di attuazione (art. 4)	diretta		
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti		
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Vedi art. 13/1.		
2	<p>Sono assoggettati alla presente norma i seguenti beni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Via S.G.Bosco 30/32 - Edificio civile (D.Leg. 42/04); - Via Vitt.Eman. ora Via S.G.Bosco 5 - Edificio civile (D.Leg. 42/04); - Via Vitt.Eman. ora Via S.G.Bosco 15 - Edificio civile (D.Leg. 42/04); - Via Vitt.Eman. 3 - Edificio civile (D.Leg. 42/04); - Casa e Torre di Aimone di Challant - Via Usseglio (D.Leg. 42/04); - Chiesa Madonna di Loreto e zona di rispetto (D.Leg. 42/04); - Chiesa S.Croce (D.Leg. 42/04); - Eremo di Lanzo (D.Leg. 42/04); - Ponte del Diavolo (D.Leg. 42/04); - Ambito del Centro Storico (D.Leg. 42/04); - Ala del mercato. - Chiesa Parrocchiale di S.Pietro in Vincoli (D.Leg. 42/04); - Chiesa S.Maria del Borgo; - Cappelle: S.Grato, S.Sebastiano, S.Michele, Madonna del Vento, S.Lucia, S.Giovanni, S.Anna, S.Giacinto, S.Rocco; - Istituto Salesiano S.Filippo Neri (D.Leg. 42/04); - Cappella Santa Lucia – Ex Complesso Residenziale Bosso; - Congregazione delle Suore Vincenzine di Maria Immacolata, Casa Madre (D.Leg. 42/04); - Casa agricola, Piazza Albert 14 (D.Leg. 42/04). 		
3	In generale negli edifici in elenco sono ammessi gli usi in atto oltre a quelli ad usi pubblici e d'interesse pubblico insediabili compatibilmente con la conservazione dei caratteri originali.		

AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE
22/4	VILLE PADRONALI
	V
Caratteri dell'area	Edifici di pregio con aree circostanti con valore storico-paesaggistico ai sensi dell'art. 24, 1° c., punto 1 L.R. 56/77 (vedi art. 13/3)
Obiettivi del Piano	Conservazione e riqualificazione.
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, T1, T2
Tipi di intervento (art.9)	a), b), c), d)
Modalità di attuazione (art. 4)	diretta
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti
Commercio	=====
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
1	Sono classificate con la presente norma le ville d'inizio secolo, quali: Canuto, Ceresa, Bonamico, Orlandi, Robotti, Arione, La Vista, Colombo, Canon-Papa, De Vecchi, Margherita, Peradotto, La Fiorita, Federica, Villa Via Peroglio.
2	Negli interventi ammessi è prescritto l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso di tecnologie coerenti con l'esistente, con la massima cura dei particolari costruttivi.
3	E' ammesso l'ampliamento del 20% della sup. lorda esistente con l'obbligo della dotazione di parcheggi pari a 20 mq. ogni 100 mc. dell'ampliamento, in tal caso è prescritto il parere della Commissione Locale per il Paesaggio, come previsto dalla L.R. 32/08.
4	Le aree circostanti dovranno essere mantenute a parco o a verde d'arredo e potranno essere dotate esclusivamente di attrezzature pertinenziali d'arredo, di servizio al bene principale e per il tempo libero.
5	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/5	CENTRI STORICI	Ra	
Caratteri dell'area	Insediamenti urbani di carattere storico ambientale documentario ai sensi della L.R. 56/77 art. 24 p.to 2. (vedi art. 13)		
Obiettivi del Piano	Recupero, qualificazione, tutela e utilizzazione funzionale e sociale del tessuto urbano originario.		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3, R4, C1, C2, T1, T2, D, S1, S2, S3, S4, F1, F2, F3		
Tipi di intervento (art.9)	a), b), c), d), g), h) , e)		
Modalità di attuazione (art. 4)	diretto per b), c), d), h)	P.P , P.d.R. per g) , e)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti		
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	E' classificato Ra l'insediamento originale di Lanzo.		
2	All'interno di tale area sono stati individuati i tipi di edifici, aree e fronti per ciascuno dei quali sono previsti specifici tipi d'intervento secondo la tabella allegata, precisando che l'intervento indicato di maggior incidenza include la possibilità di effettuare gli interventi più lievi.		
3	Sono ammesse modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti dal P.R.G.C. alla tav.P4 ai sensi dell'art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 con esclusione delle tipologie descritte ai nn° 1, 2, 3 e 4 della tabella allegata.		
4	In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico o funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate. Per gli interventi si fa esplicito riferimento alle prescrizioni tipologiche per il Centro Storico contenute nel R.E. vigente.		
5	E' ammesso un modesto ampliamento non eccedente il 10% del volume residenziale esistente nel rispetto delle precedenti prescrizioni sui fronti; in questo caso potranno essere completati gli allineamenti orizzontali e verticali dei fronti già definiti nel rispetto delle tipologie di cui ai precedente punto 4. Detto ampliamento è consentito solo se non sussistono strutture extra residenziali recuperabili all'uso abitativo.		
6	Il rilascio del P.C. è soggetto alle procedure previste dalla L.R. 32/08 per edifici compresi ai nn.° 3 e 4 dell'allegata tabella dei tipi d'intervento ammessi.		
7	Il Consiglio Comunale potrà individuare complessi edilizi, isolati ed aree da assoggettare a P.d.R. ai sensi dell'art. 17, 8° c., L.R. 56/77 secondo criteri di omogeneità di edificato (edifici principali e pertinenze) e tipi di intervento.		
8	In sede di P.d.R. è ammesso l'aumento del 20% del volume esistente e può essere attivato l'intervento del tipo g) nel rispetto delle tipologie del precedente punto 4; per tale aumento di volume dovranno inoltre essere reperite aree per servizi pubblici nella misura minima di 9 mq/ab. di cui almeno la metà è da destinare a parcheggio in sito, la quota residua può essere monetizzata.		
10	In tutte le aree del centro storico, in caso di ampliamenti consentiti e/o per le aperture di finestre sono in vigore le disposizioni degli articoli 873 e 869 del codice civile, in virtù della sentenza della Cassazione Civile 08/07/2004 n. 12464.		
11	Per gli edifici compresi in ambiti soggetti a S.U.E., fino alla loro approvazione, potranno essere concessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.		
12	Il colore esterno delle pareti dell'edificio dovrà essere eseguito in conformità al Piano Colore qualora definito dall'Amministrazione Comunale.		
12bis	Per l'ambito perimetrato e contrassegnato con asterisco sulle tavole di PRG, comprendente parte dell'area S4 e dell'area Ra, si rimanda al punto 12 delle prescrizioni particolari dell'art. 22/21.		
13	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		

TABELLA TIPI D'INTERVENTO NELLE AREE Ra			
DESCRIZIONE		TIPI DI INTERVENO AMMESSI	
N°	Tipologie	Descrizione	Let. art. 9
1	Fronti stradali di pregio	Restauro e risanam. conservativo con mantenimento della posizione delle aperture, ripristino del colore originale e dei fregi od affreschi	c)
2	Fronti limitanti ambiti urbani	Mantenimento degli allineamenti con i tipi d'intervento ammessi per i singoli edifici	c) d) g)
3	Edifici di prestigio o parti sog- getti a tutela ex D.Leg. 42/04	Restauro e risanam. conservativo	c)
4	Edifici di rilevante interesse ambientale	Restauro e risanam. conservativo	c)
5	Edifici di interesse documentario	Restauro per fronti su Via, Ristrutt. Edilizia per le parti interne e su fronti su cortile	c) d)
6	Edifici di costruzione recente o di recente trasformazione	Restauro e risanamento conservativo	d) c)
7	Edifici o complessi minori da trasforma- re	Ristrutturazione edilizia con PdC singolo con ripristino dei caratteri originali	d)
8	Edifici soggetti a demolizione e Demolizio- ne ricostruzione	Demolizione con PdC singolo Demolizione e ricostruzione con PdR	h) e)
9	Cortili e giardini privati	Manutenzione straordinaria e/o restau- ro della pavimentazione o delle attrez- zature a verde	b) c)
10	Chintane (o Rittane)	Manutenzione straordinaria e/o restau- ro con ripristino pavimentazione origi- nale, in mancanza cubetti o lastre la- pidee	b) c)
11	Portici e sottoportici	Manutenzione straordinaria , Restauro e risanamento conservativo	b) c)

GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NELL'AMBITO UNITARIO DI INTERVENTO EX COLLEGIO SAN FILIPPO NERI SONO DISCIPLINATI DALLA SPECIFICA SCHEDA NORMATIVA DI AREA (ART. 22/5.1)

ARTICOLO	AREA	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/5.1	AMBITO UNITARIO DI INTERVENTO EX COLLEGIO SAN FILIPPO NERI	Ra + F3a
Caratteri dell'area	L'ambito coincide con la proprietà dell'ex collegio salesiano, che comprende parte delle pendici del Monte Buriasco (ricadenti nell'Area attrezzata del Ponte del Diavolo "F3a") e della porzione sommitale (in area di Centro Storico "Ra"), con tutti gli edifici esistenti (di impianto originario risalente per lo più alla seconda metà dell'800 ma integrati da successivi numerosi ampliamenti fino agli anni '70 del secolo scorso) alcuni dei quali rivestono notevole valore documentario.	
Obiettivi del Piano	Recupero ambientale e funzionale del complesso, con restauro degli edifici di pregio, ristrutturazione e parziale sostituzione di quelli privi di valore documentario, costruzione di nuovi corpi di fabbrica integrati nel contesto, introduzione di nuove destinazioni d'uso urbane compatibili, riqualificazione naturalistica e paesaggistica dell'ambito pertinenziale.	
Destinazioni d'uso (art.10)	<p>Nell'ambito della Sul massima complessivamente ammissibile per destinazioni private, pari a mq 15.000, è prevista la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una struttura socio assistenziale (riconducibile alla destinazione "T2" ma prevalentemente orientata all'ospitalità e alla cura di anziani e lungodegenti) per una Sul max di mq 6.000; la localizzazione di tale struttura è prescrittivamente stabilita nella porzione nord-ovest dell'ambito, contigua alla Piazza Albert; - un insediamento prevalentemente residenziale (riconducibile alla destinazione R1 con la compatibilità di attività direzionali "D" purché non comportino eccessive commistioni funzionali con gli usi abitativi) per una Sul max di mq 9.000. <p>In eccedenza alla capacità edificatoria di cui sopra è ammessa la realizzazione di locali destinati a servizi pubblici e attrezzature di pubblico interesse.</p>	
Tipi di intervento (art.9)	Tutti gli interventi sugli edifici e sui suoli compresi nell'ambito devono essere definiti in accordo con la Soprintendenza per i Beni Ambientali e il Paesaggio, cui compete il rilascio delle autorizzazioni sulle istanze abilitative edilizie. Pur essendo ammesse la sostituzione edilizia degli organismi privi di valore ambientale e la costruzione di nuovi corpi di fabbrica, è comunque escluso l'intervento di ristrutturazione urbanistica.	
Modalità di attuazione (art. 4)	<p>I proprietari, di comune accordo e in concertazione con il Comune, propongono un Piano Unitario di Intervento esteso a tutto l'ambito finalizzato a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzare e dimensionare le previsioni insediative e infrastrutturali, - attribuire le destinazioni d'uso degli edifici e dei suoli, - qualificare i tipi di intervento previsti sui singoli organismi edilizi e sulle aree, - disciplinare i comparti di intervento soprattutto in relazione al riparto degli oneri attuativi, - definire le eventuali tolleranze accettabili in sede di abilitazione edilizia, rispetto a quanto previsto dal Piano Unitario di Intervento. <p>Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione e subordinatamente al parere favorevole dei competenti servizi tecnici comunali, approva il Piano Unitario di Intervento.</p> <p>I soggetti attuatori richiedono i permessi di costruire convenzionati per l'esecuzione degli interventi previsti sui singoli lotti. Le convenzioni devono</p>	

	disciplinare gli aspetti formali delle opere in progetto, la realizzazione delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, la cessione o l'assoggettamento al Comune delle aree per servizi e viabilità, la corresponsione dei contributi di costruzione e delle eventuali monetizzazioni di standard urbanistici.
Indici Urbanistici ed Edilizi	<p>La capacità edificatoria totale, comprensiva degli edifici esistenti restaurati o ristrutturati e di quelli sostituiti o di nuova costruzione deve contenersi in mq 15.000 di Sul.</p> <p>La superficie coperta massima è pari a mq 7.500</p> <p>Le eventuali modifiche alla sagoma degli edifici esistenti sono ammissibili subordinatamente all'autorizzazione della Soprintendenza BAP, che si esprime in termini vincolanti anche sulle caratteristiche geometriche dei corpi di fabbrica di nuova costruzione.</p>
Commercio	L'apertura di strutture commerciali e pubblici esercizi è ammessa esclusivamente nell'ambito di eventuali iniziative promosse dal Comune.
Rischio idrogeologico	In generale gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav.P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
1	Le prescrizioni della presente norma specifica di area (art. 22/5.1) hanno carattere speciale e particolareggiato; pertanto, con esclusivo riguardo all' "Ambito unitario di intervento ex Collegio San Filippo Neri" costituiscono sviluppo progettuale delle previsioni cartografiche e delle norme generali del PRG, prevalendo su di esse anche in caso di contrasto. Ulteriori disposizioni attuative di maggior dettaglio potranno essere definite in sede di Piano unitario di intervento, anche a precisazione e chiarimento dei disposti del presente articolo.
2	Le prescrizioni della presente norma specifica, comprese quelle particolari di cui ai punti seguenti e quelle eventualmente introdotte in successiva sede di Piano unitario di intervento, devono formare oggetto delle convenzioni allegate ai permessi di costruire e trovare in esse adeguato riscontro per la regolamentazione attuativa degli interventi privati e delle opere infrastrutturali, per la definizione degli adempimenti manutentivi, per la corresponsione dei contributi di costruzione e delle monetizzazioni
3	<p>Il fabbisogno minimo di aree per servizi pubblici relativo agli insediamenti in progetto è stabilito a prescindere dalle quantità edilizie effettivamente attuate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con la struttura socio assistenziale deve essere realizzato, nell'area antistante la medesima direttamente accessibile da piazza Albert, un parcheggio pubblico di mq 1.500; - per l'insediamento prevalentemente residenziale non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici ma deve essere integralmente monetizzata una superficie a standard per parcheggio di mq 500.
4	<p>I parcheggi privati connessi agli insediamenti in progetto devono essere reperiti nell'ambito dei medesimi, secondo le seguenti prescrizioni dimensionali e localizzative:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la dotazione minima per la struttura socio assistenziale è pari a mq 1.500, dei quali almeno metà devono essere reperiti in contiguità con il parcheggio pubblico di cui al punto precedente e resi disponibili alla fruizione pubblica; - l'insediamento prevalentemente residenziale deve disporre di una superficie minima pari a mq 2.500, almeno metà dei quali realizzati come parcheggio fuori terra e resi disponibili per la fruizione pubblica.
5	<p>Oltre all'accesso veicolare esistente da Piazza Albert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - può essere realizzato un collegamento diretto con la Via Frasca, i cui dettagli esecutivi devono essere definiti nel Piano unitario di intervento, con particolare riguardo al tracciato, alla sezione, all'inserimento paesaggistico e ai costi attuativi; in tale sede l'Amministrazione Comunale può decidere se richiederne la cessione come strada pubblica; - è ammessa l'apertura di un passo carraio sulla Via Papa Giovanni esclusivamente per disimpegnare i locali logistici della struttura socio assistenziale e purché vengano garantite adeguate condizioni di sicurezza per l'ingresso e l'uscita degli automezzi.
6	Il Piano Unitario di Intervento e le successive convenzioni esecutive devono prevedere e regolamentare l'obbligo (a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa) di riqualificazione naturalistica e conseguente

	manutenzione di tutte le aree comprese nell'ambito, anche di quelle che, pur non essendo direttamente asservite agli insediamenti, ne costituiscono la cornice ambientale e rivestono elevato valore paesaggistico alla scala territoriale. In particolare deve essere adeguatamente sistemato e reso fruibile al transito pubblico un percorso pedonale di collegamento tra la Piazza Albert e l'area del Ponte del Diavolo.
7	L'esecuzione degli interventi ricadenti nell' area F3a , compresi quelli indicati al punto precedente, è subordinata al rispetto della L.R. 27/93 "Istituzione dell'Area attrezzata del Ponte del Diavolo e della Zona di salvaguardia della Stura di Lanzo".
8	I contributi di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 devono essere corrisposti sulla base delle quantità edilizie effettivamente realizzate, considerando come di nuova introduzione tutte le destinazioni d'uso attribuite agli edifici restaurati, ristrutturati o costruiti.
9	Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è ammesso nei termini disciplinati dalla vigente legislazione sui contratti pubblici, esclusivamente per l'esecuzione diretta del parcheggio pubblico di 1.500 mq attiguo alla c.d. "Piazza del Collegio" e della viabilità di collegamento con Via Frasca, qualora il Comune ne richieda la cessione come strada pubblica.
10	Nel sottosuolo delle aree per servizi pubblici e per parcheggi privati disponibili all'uso pubblico è ammessa la realizzazione di locali interrati accessori alla struttura socio assistenziale; ciò non deve determinare limitazioni al razionale utilizzo del soprasuolo (in particolare alla capacità di parcheggio) né comportare oneri mantentivi o condizionamenti fruitivi a carico del Comune, che, con espressa disposizione convenzionale, deve essere tenuto indenne da qualsiasi eventuale pregiudizio derivante ai locali in sottosuolo o al loro corredo funzionale.

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/6	RESIDENZIALE CONSOLIDATA	Rb (1-2-3-4-5-6-7)	
Caratteri dell'area	Area edificata in epoche diverse priva di valori storico-ambientali da salvaguardare		
Obiettivi del Piano	Conservazione del patrimonio edilizio esistente.		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R4, C1, C2, T1, P4, S4		
Tipi di intervento (art.9)	a), b), c), d).		
Modalità di attuazione (art. 4)	diretto	=====	
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti		
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	In generale in dette aree non sono ammessi ampliamenti del volume esistente per motivi di sicurezza idrogeologica dei versanti ed esondabilità. Il riutilizzo abitativo di volumi accessori esistenti è consentito solo in aree che non ricadano in classi III del rischio idrogeologico; è invece sempre consentita la realizzazione di bassi fabbricati a uso autorimessa ai sensi dell'art. 15/4 delle presenti norme e di ampliamenti una-tantum di Sul inferiore a 9 mq per usi accessori ove strettamente necessari per ovviare a carenze igieniche.		
1bis	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		
2	Infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico sono soggette ad autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 31, L.R. 56/77.		

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/7	RESIDENZIALE DI RECUPERO	Rba (1-2-3-5-13-14)	
Caratteri dell'area	Area totalmente urbanizzata ad alta densità in epoche diverse priva di valori storico-ambientali da salvaguardare. Area classificata zona di recupero ai sensi della L. 457/78.		
Obiettivi del Piano	Conservazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3, R4, C1, C2, T1, T2, P4, S1, S2, S3, S4.		
Tipi di intervento (art.9)	a), b), c), d), e), f), g).		
Modalità di attuazione (art. 4)	diretto per interventi b), c), d), e), g).	SUE per intervento di tipo f)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistenti per intervento diretto		
	lt = mc/mq 1 lf = mc/mq 2	Rc = mq/mq 0,25 H max mt. 13,00	Np = n°4
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8. Nelle aree Rba2 , Rba13 l'intervento di tipo e) potrà essere attuato ad opere di difesa ultimate.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi del prec. art.9 alle lettere a), b), c) e d). E' ammesso l'aumento di volume per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% dell'esistente, limitatamente agli edifici mono e bifamiliari, fino al raggiungimento della densità territoriale; 25 mq. sono comunque consentiti		
2	Nelle aree edificate potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica tramite P.d.R. con le perimetrazioni individuate ai sensi dell'art.17, 8°c. L.R. 56/77 o, in caso di P.P.A., ai sensi dell'art. 32 L.R.56/77 con le densità prescritte e con la possibilità di recuperare tutto il volume residenziale e terziario esistente, se superiore, e la dismissione di aree a servizi pari a 25 mq./abitante per volume aggiunto con possibilità di monetizzazione per aree inferiori a 500 mq., con esclusione delle superfici a parcheggio pubblico ex art. 21 lett. d) L.R. 56/77 che devono comunque essere reperite in sito nella misura minima di 5 mq./ab.		
3	Nelle condizioni del prec. punto 2), in caso di presenza di attività produttive, potrà essere recuperato il volume teorico ricavato dalla superficie utile lorda (S.u.l.) per un'altezza virtuale di mt. 3,30.		
4	Nei lotti liberi sono ammessi interventi di nuova costruzione nei limiti della densità territoriale, con Permesso Convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77, con cui saranno individuate e dismesse aree per urb. sec. nella misura prescritta dall'art.21 L.R. 56/77 e le aree necessarie per il completamento delle infrastrutture di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8, comma 1 lett.a) delle presenti norme.		
5	In caso di trasformazione del laboratorio artigianale di Via Loreto è prescritta la realizzazione di portico asservito a pubblico passaggio.		
6	Nell'area n°3 le superfici libere da edifici dovranno essere mantenute tali con convenzione che ne regoli l'assoggettamento ad uso pubblico.		
7	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		
8	<u>Rigenerazione dell'area Rba14:</u> è prevista la riconversione funzionale dell'edificio esistente, attuabile con permesso di costruire convenzionato, anche mediante sostituzione edilizia, nel rispetto di tutte le seguenti prescrizioni. a) È ammessa la ricostruzione di tutto il volume esistente, al lordo dei locali seminterrati e in sottotetto, con superficie coperta massima di mq 1.200. b) Sono compatibili tutti gli usi residenziali, commerciali, turistico-ricettivi, direzionali e per servizi. c) Sono confermate le prescrizioni della presente scheda normativa relative a numero di piani e altezza		

	<p>massima.</p> <p>d) La convenzione deve prevedere il soddisfacimento degli standard ex articolo 21 della L.R. 56/77, con il reperimento delle superfici a parcheggio e la monetizzazione delle restanti dotazioni.</p> <p>e) In aggiunta agli standard di cui alla precedente lettera d), per ogni mc riutilizzato o ricostruito con destinazioni residenziali o economiche, deve essere corrisposta la monetizzazione di 0,2 mq di area per servizi, a titolo di contributo di valorizzazione ex articolo 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/01.</p> <p>f) La quantità volumetrica di cui alla precedente lettera e) deve essere dedotta dal residuo di capacità edificatoria di cui all'articolo 11/1, comma 3, delle presenti norme.</p> <p>g) Il progetto dell'intervento deve essere corredato da relazione geologica concernente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dettagliate verifiche dell'assetto geologico-tecnico e geomorfologico del lotto edificatorio e del suo intorno significativo; - caratterizzazione geotecnica sulla base di documentate indagini geognostiche, finalizzata in particolare all'accertamento di situazioni geotecnicamente sfavorevoli e relative soluzioni tecniche per la mitigazione delle eventuali criticità individuate, con particolare attenzione allo spessore e alla tipologia dei terreni di copertura; - esecuzione di adeguate verifiche di stabilità con parametri topografici e geotecnici ricavati da prove e misure effettuate in sito, qualora si prevedano scavi o reinterri di entità non trascurabile o si intervenga nei pressi di scarpate naturali o artificiali; - corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto, nel rispetto del reticolo idrografico esistente. <p>h) Deve essere previsto l'impiego di fonti energetiche alternative (pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, sistemi di termoregolazione, tecnologie bioclimatiche) e di soluzioni tecnologiche che consentano il contenimento del prelievo idrico (reti duali, recupero e reimpiego delle acque meteoriche, etc.).</p> <p>i) Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso (ex L.R. 31/00), devono essere utilizzati corpi illuminanti a limitato irraggiamento verso la volta celeste e, per i punti soggetti a illuminazione diretta, materiali a bassa riflettanza.</p> <p>j) Le aree libere dalle costruzioni devono essere sistemate limitando allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione del suolo, privilegiando soluzioni come il prato armato o le pavimentazioni su letto di sabbia; l'utilizzo di manti bituminosi è ammesso esclusivamente per le aree a parcheggio pubblico.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/7 bis	RESIDENZIALE DI RECUPERO	Rba (4-6-7-8-9-10-11-12)	
Caratteri dell'area	Area totalmente urbanizzata ad alta densità in epoche diverse priva di valori storico-ambientali da salvaguardare. Area classificata zona di recupero al sensi della L. 457/78.		
Obiettivi del Piano	Conservazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3, R4, C1, C2, T1, T2, S1, S2, S3, S4.		
Tipi di intervento (art.9)	a), b), c), d), e), f), g).		
Modalità di attuazione (art. 4)	diretto per interventi b), c), d), f).	SUE per intervento di tipo e)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistenti per intervento diretto		
	It = mc/mq 1 If = mc/mq 1,6	Rc = mq/mq 0,25 H max mt. 10,50	Np = n°3
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8. Nell'area Rba10 l'intervento di tipo e) potrà essere attivato solo ad opere di difesa ultimate. Per le aree Rba2 - 10 - 13 si richiama il disposto del prec. art. 22, 6° c. Nell'area Rba7 l'edificazione è limitata alla linea di rischio idrogeologico riportata alle tavv. P2 e P3.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi del prec. art.9 alle lettere a), b), c) e d). E' ammesso l'aumento di volume per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% dell'esistente, limitatamente agli edifici mono e bifamiliari, fino al raggiungimento della densità territoriale; 25 mq. sono comunque consentiti.		
2	Nelle aree edificate potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica tramite P.d.R. con le perimetrazioni individuate ai sensi dell'art.17, 6°c. L.R. 56/77 o, in caso di P.P.A., ai sensi dell'art.32 L.R.56/77 con le densità prescritte e con la possibilità di recuperare tutto il volume residenziale e terziario esistente, se superiore, e la dismissione di aree a servizi pari a 25 mq./abitante per volume aggiunto con possibilità di monetizzazione per aree inferiori a 500 mq., con esclusione delle superfici a parcheggio pubblico ex art. 21 lett. d) L.R. 56/77 che devono comunque essere reperite in sito nella misura minima di 5 mq./ab.		
3	Nei lotti liberi sono ammessi interventi di nuova costruzione nei limiti della densità territoriale, con Permesso Convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77, con cui saranno individuate e dismesse aree per urb. sec. nella misura prescritta dall'art. 21 L.R. 56/77 e le aree necessarie per il completamento delle infrastrutture di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8, comma 1 lett.a) delle presenti norme..		
4	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/7 ter	RESIDENZIALE DI RECUPERO	Rba (15)	
Caratteri dell'area	Area urbana in stato di abbandono (ex Dopolavoro CVS), per il cui recupero urbanistico è stato stipulato un protocollo di intesa tra Comune e proprietà, ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 4, della L.R. 56/77.		
Obiettivi del Piano	Rigenerazione dell'area orientata all'interazione funzionale tra residenza, esercizi terziario-commerciali e aree per servizi pubblici, che devono comporre uno spazio urbano multifunzionale di elevata fruibilità e qualità ambientale, integrato da collegamenti pedonali coperti tra Via Matteotti e Via Challant, con la possibilità di rendere accessibile anche l'ex Vallesusa		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3, R4, C1, C2, T1, T2, D, S1, S2, S3, S4, S5.		
Tipi di intervento (art.9)	a), b), c), d), e), g), h).		
Modalità di attuazione (art. 4)	Diretto per interventi successivi alla scadenza delle convenzioni di SUE o PCC	SUE o PCC per l'attuazione degli interventi previsti dagli obiettivi di Piano	
Indici Urbanistici ed Edilizi (dimensionamento edificatorio)	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Volume</u> massimo edificabile = mc 7.200. - <u>Altezza</u> massima = la quota altimetrica assoluta, misurata al punto più alto della copertura, non deve superare quella misurata sul più alto degli edifici immediatamente circostanti l'area. - Numero massimo di <u>piani</u> fuori terra = 4 Il piano interrato può estendersi su tutta l'area libera compresa tra le vie Matteotti, Lessona e Challant; la quota altimetrica dell'estradosso del solaio di copertura può superare quella delle strade pubbliche circostanti, purché i raccordi tra i diversi piani orizzontali siano realizzati senza barriere architettoniche. - <u>Distanza dalle strade</u> = m 5 per i volumi emergenti dall'estradosso del piano interrato, che invece può estendersi fino al confine stradale esistente; - <u>Distanza dai fabbricati</u> = m 10 dalle pareti finestrate. 		
Rischio idrogeologico	<p>Il sito risulta esente da fenomeni dissestivi, tuttavia, con gli studi geologici a corredo dei progetti edilizi occorrerà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verificare dettagliatamente l'assetto geologico-tecnico e geomorfologico del lotto edificatorio e del suo intorno significativo; • predisporre una adeguata campagna geognostica per la definizione delle caratteristiche del sottosuolo, con particolare attenzione allo spessore ed alla tipologia dei terreni di copertura; • compiere adeguate verifiche di stabilità con parametri topografici e geotecnici ricavati da prove e misure realizzate in sito, qualora si prevedano scavi o rinterri di entità non trascurabile o si intervenga nei pressi di scarpate naturali od artificiali; • verificare l'assetto topografico della zona per individuare eventuali anomalie del microrilievo e direttrici preferenziali dei flussi d'acqua; • definire la quota di imposta dei fabbricati in relazione ai possibili fenomeni di allagamento e comunque prevedere adeguati sistemi per l'evacuazione delle acque. 		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	<u>Standard urbanistici:</u> per la destinazione residenziale = 25 mq/ab, di cui 2,5 mq a parcheggio; per le destinazioni commerciali e terziarie = 100% della Sul, di cui 50% a parcheggio; è prescritto il reperimento delle aree		

	<p>a parcheggio, in cessione o assoggettamento perpetuo, mentre è ammessa la monetizzazione delle restanti quote.</p> <p>Le aree a servizi dismesse o assoggettate devono costituire uno spazio urbano multifunzionale di elevata fruibilità e qualità ambientale, integrato da collegamenti pedonali coperti tra Via Matteotti e Via Challant, con la possibilità di rendere accessibile anche l'ex Vallesusa.</p>
2	<p><u>Contributo straordinario di urbanizzazione (CSU):</u> in relazione all'incremento di capacità edificatoria attribuito all'area con specifica variante di PRG, pari a mc 3.700 sui 7.200 complessivamente realizzabili, deve essere prevista, in sede di convenzione, la realizzazione con trasferimento al Comune, in diritto di proprietà o di godimento, delle seguenti opere, a titolo di "contributo straordinario di urbanizzazione" di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d) del DPR 380/01, in attuazione di quanto convenuto nel protocollo d'intesa approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 21 del 19/4/2016 e stipulato in data 28/4/2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici sopra e sotto suolo nella misura eccedente lo standard, fino alla concorrenza complessiva di mq 1.500, per un minimo di 50 stalli; - ampliamento della sezione stradale delle Vie Lessona e Challant, per garantire maggiore fluidità e sicurezza al traffico veicolare e pedonale.
3	<p><u>Realizzazione delle opere di urbanizzazione:</u> In attuazione di quanto convenuto nel protocollo d'intesa approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 21 del 19/4/2016 e stipulato in data 28/4/2016, il soggetto attuatore si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento di cui al presente atto, nel rispetto del D.lgs 163/06 e s.m.i., sostenendo anche le eventuali maggiori spese relative al contributo straordinario di urbanizzazione di cui al precedente punto 2.</p>
4	<p><u>Sostenibilità ambientale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>risparmio e riutilizzo idrico:</u> gli elaborati progettuali devono specificare l'impiego di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica; in coerenza con quanto indicato all'art.42 del Piano di Tutela delle Acque, con particolare riguardo al recupero delle acque bianche per gli usi compatibili, mediante reti duali; • <u>risparmio energetico:</u> gli interventi devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'installazione di impianti per l'autoproduzione di energia elettrica e termica, in ottemperanza alle normative vigenti; • <u>inquinamento luminoso:</u> ai sensi della LR 31/2000 e con riferimento alle "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico" redatte dal Politecnico di Torino, la fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a: <ul style="list-style-type: none"> - utilizzo di corpi illuminanti che, per conformazione e caratteristiche tecniche, limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste, - contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo l'impiego di materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva (con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta).

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/8	RESIDENZIALE DI RECUPERO	Rbm (da 0 a 36)	
Caratteri dell'area	Area totalmente urbanizzata a media densità in epoche recenti priva di valore storico-ambientale da salvaguardare.		
Obiettivi del Piano	Conservazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3, R4, C1, C2, T1, T2., P4, S4		
Tipi di intervento (art.9)	a)b), c), d), e), f), g).		
Modalità di attuazione (art. 4)	diretto per interventi b), c), d), e), g)	SUE per intervento di tipo f)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	It = mc/mq 0,6 Rc = mq/mq 0,30 Np = n° 2 If = mc/mq 1 ⁽¹⁾ H = mt. 7,50		
	(1) Eventuali incrementi della capacità edificatoria sono disciplinati dall'art. 11/1.		
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8. Nelle aree n.° 1, 6, 8, 14, 25, 27, 30, 34, l'edificazione è limitata dalla linea di rischio geomorfologico riportata alle Tavv.P2 e P3. Per le aree n° 26, 28, 34, 36 si richiama il disposto del prec. art.22, 6° c.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Nei lotti edificati alla data di approvazione delle norme, sono ammessi gli interventi del prec. art.9 alle lettere b), c), d), e) fino alla densità fondiaria consentita; l'intervento della lettera e) è ammesso con P.C. singolo nei lotti liberi urbanizzati fino a raggiungere la densità fondiaria ammessa.. Nei lotti liberi non completamente urbanizzati in cui l'edificazione è subordinata all'esecuzione di opere eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi e/od a coordinamenti per la realizzazione di opere di urbanizzazione, l'intervento della lettera e) è ammesso con P.C. convenzionato ex art. 49 LR 56/77 fino a raggiungere la densità territoriale ammessa.		
2	Nei lotti liberi non completamente urbanizzati oggetto di intervento con Permesso convenzionato ex art.49 L.R.56/77 oltre al volume consentito dalla D.t., è ammesso il raggiungimento della D.f. massima ammessa e nel rispetto delle altre prescrizioni (altezza, distanze) quando lo stesso volume sia derivato da aree a servizi o a strade dismesse gratuitamente al Comune reperite all'interno delle aree Rbm.		
3	Nelle aree edificate potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica tramite P.d.R. con le perimetrazioni individuate ai sensi dell'art.17, 6° c. L.R. 56/77 o, in caso di P.P.A., ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77, con le densità prescritte e con la possibilità di recuperare tutto il volume esistente se superiore alla densità territoriale e la dismissione gratuita di aree a servizi pari a 25 mq/abitante per volume aggiunto con possibilità di monetizzazione per aree inferiori a 500 mq. con esclusione delle superfici a parcheggio pubblico ex art. 21 lett. d) L.R. 56/77 che devono comunque essere reperite in sito nella misura minima di 5 mq./ab.		
4	Nelle condizioni del prec. punto 2), in caso di presenza di attività produttive, potrà essere recuperato il volume teorico ricavato dalla superficie utile lorda (S.U.L.) per un'altezza virtuale di mt.3,30.		
5	Per gli edifici esistenti e per operazioni non eccedenti la ristrutturazione edilizia sono fatte salve tipologie edilizie (altezze e n.° dei piani) esistenti alla data di adozione delle presenti norme ancorché eccedenti dagli indici prescritti. Sono altresì ammessi aumenti di volume non eccedente al 20% dell'esistente per miglioramento igienico-funzionale; 25 mq. sono comunque consentiti.		
6	Per le convenzioni approvate alla data delle presenti norme si richiama il precedente art. 21, 3° c		
7	Nelle aree n.° 25, 26, 27, 28 sono ammessi 3 p.f.t. e l'h. di mt.10,5 fermi restando gli altri indici.		
7bis	L'ambito interno all'area Rbm26 individuato nella cartografia di PRG e contrassegnato con asterisco è dotato di capacità edificatoria con It 0,70 mc/mq e deve essere integrato nell'adiacente PEC in corso di attuazione in area Rbm26. La convenzione deve prevedere che la realizzanda viabilità interna al PEC garantisca adeguata accessibilità veicolare all'area Rcm7.c.		

8	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		AREA		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE		
22/9	RESIDENZIALE DI RECUPERO	Rbr (1-2-3)		
Caratteri dell'area	Aree totalmente edificate prive di valori storico-ambientali classificate di recupero ai sensi della L. 457/78..			
Obiettivi del Piano	Trasformazione e razionalizzazione patrimonio esistente			
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R4, C1, C2, T1, T2, P4, S4			
Tipi di intervento (art.9)	a) b), c), f).			
Modalità di attuazione (art. 4)	diretto per interventi b), c).		SUE per intervento di tipo f)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Rbr1 It = mc/mq 3 Rc = mq/mq 0,65 H = mt. 16,50 Np = n° 5	Rbr2 It = mc/mq 4,54 Rc = mq/mq 0,62 H = mt. 13,50 Np = n° 4	Rbr3 It = mc/mq 2 Rc = mq/mq 1/3 H = mt. 13,50 Np = n° 4	
Commercio	=====			
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8. Per le aree Rbr1 e Rbr2 si richiama il disposto dell'art.22, 6° c.			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI				
1	Nelle more dell'approvazione del SUE negli edifici esistenti, potranno essere consentiti esclusivamente interventi di tipo b) e c) senza aumento di volume e sup.coperta.			
2	In sede di SUE: a) potranno essere recuperati integralmente alle destinazioni consentite i volumi residenziali e le superfici lorde ad altre destinazioni d'uso esistenti anche in deroga delle densità prescritte; b) dovranno essere garantiti gli standards prescritti all'art.21 L.R. 56/77 per i volumi aggiunti e relativi alle nuove destinazioni d'uso e reperiti in sito non meno di 18 mq/ab. per le residenze ed il 50% della sup. lorda per il terziario, oltre alle superfici a strade; c) potranno essere individuati volumi da destinare a C1, C2,T1, T2, nella misura max dei 25% del volume complessivo.			
3	I limiti di densità fondiaria saranno fissati in sede di SUE in relazione alle superfici per servizi pubblici dismesse.			
4	Nell'area Rbr2 l'edificazione è limitata a monte della linea di rischio geomorfologico riportata alle Tavv. P2 e P3. In sede di intervento per l'adeguamento e/o ampliamento dei fabbricati esistenti, in relazione alle problematiche idrogeologiche presenti, dovrà essere realizzato un arretramento della recinzione esistente per una profondità non inferiore a mt. 4 dal ciglio di sponda. Sono comunque fatte salve le disposizioni previste dalla convenzione del PEC n.11/1996.			
5	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..			

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/10	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'	Rcm (1-2a-2b-3-4-5-7a-7b-7c-7d-9a-9b-9c-10-11b-11c-11d-11e-12) (*le aree 4, 6, 7d e 8 sono stralciate)	
Caratteri dell'area	Area circoscritta da insediamenti con costi di soglia marginali per l'insediamento		
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a media densità		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3, R4, C1, C2, T1, T2, S2, S3, S4.		
Tipi di intervento (art.9)	Per edifici esistenti a), b), c), d). Per nuovi edifici e)		
Modalità di attuazione (art. 4)	<u>diretto</u> per edifici esistenti	SUE per nuovi edifici	
Indici Urbanistici ed Edilizi	It = mc/mq 0,7	If = mc/mq 1,20 ⁽¹⁾	Rc = mq/mq 0,30
		Np = n° 2	H = mt. 7,50
	(1) Eventuali incrementi della capacità edificatoria sono disciplinati dall'art. 11/1.		
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8. Nelle aree n.° 1, 3, 7, 12, l'edificazione è limitata dalla linea di rischio geomorfologico riportata alle Tavv. P2 e P3. Per le aree Rcm 9a, 9b, 9c e 10 si richiama il Disposto del prec. art. 22, 6°c.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Negli edifici esistenti in assenza di SUE sono ammessi interventi fino alla lettera d) senza aumento di volume.		
2	Nelle aree libere sono ammessi interventi e) con SUE esteso a tutta l'area libera o nelle dimensioni individuate ai sensi dell'art. 17, 8° c., L.R.56/77.		
3	In sede di SUE: a) dovranno essere individuate e dismesse gratuitamente aree a servizi nella quantità minima pari al 15% della sup.territoriale soggetta a SUE oltre alle sedi stradali pubbliche individuate nei PEC, fatta salva la verifica circa l'ottemperanza dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 per le singole destinazioni ammesse. b) potranno essere variati i tracciati stradali indicati in PRG purché non siano realizzate strade a fondo cieco, siano mantenute le sezioni prescritte dall'art.14, siano garantite funzionalità e connessioni previste dal PRG c) potranno essere variate le altezze degli edifici di 1 piano abitabile in più o in meno del prescritto con conseguente variazione dell'altezza pari a 3 mt./piano, fermo restando il volume complessivo ammesso.		
4	Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite in convenzioni approvate e registrate alla data di adozione delle stesse, che conservano la loro validità per tutta la durata delle stesse		
5	-		
6	L'area Rcm12 potrà essere attivata con It 0,6 e If 1 mc/mq con S.U.E. unitario articolato nei due comparti di intervento (a e b) individuati dalla cartografia di PRG. Ferme restando le prescrizioni di cui al precedente punto 3, l'approvazione del PEC da parte del Comune è subordinata alla puntuale programmazione attuativa delle seguenti opere di urbanizzazione: rotatoria su Via Monte Angiolino, viabilità interna e aree per servizi, secondo criteri di equa e proporzionale partecipazione agli oneri da parte dei soggetti interessati.		
7	-		
8	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		
9	L'area Rcm7.a può essere attuata con Permesso di costruire singolo in applicazione di It 0,25 mc/mq. È ammessa la realizzazione di due unità abitative, accessibili dalla viabilità privata frontistante l'ambito e trasversale a Via Aymone di Challant. Le aree per standard devono essere interamente monetizzate e dimensionate in ragione di 25 mq/abitante insediabile (cfr. la tabella riportata all'articolo 8/1 delle NdA).		

10	L'area Rcm7.b può essere attuata con SUE o Permesso Convenzionato in applicazione di It 0,60 mc/mq. Le aree per standard devono essere dimensionate in ragione di 32,5 mq/abitante insediabile e devono essere dismesse e/o monetizzate secondo le indicazioni riportate nella tabella dell'articolo 8/1 delle NdA. La convenzione deve altresì prevedere, in eventuale accordo con gli attori dell'area Rcb2, la realizzazione della viabilità pubblica (sezione minima pari a 6,00 m) di collegamento tra Via Aymone di Challant e la strada esistente lungo il confine nord dell'ambito, con possibilità di scomputarne il costo dagli oneri di urbanizzazione primaria.
11	L'area Rcm7.c può essere attuata con SUE o Permesso Convenzionato in applicazione di It 0,60 mc/mq. L'accesso veicolare deve avvenire dalla strada pubblica realizzata con il PEC dell'area Rbm26. Le aree per standard devono essere dimensionate in ragione di 32,5 mq/abitante insediabile e devono essere dismesse e/o monetizzate secondo le indicazioni riportate nella tabella dell'articolo 8/1 delle NdA.
12	L'area Rcm7.d può essere attuata con SUE o Permesso Convenzionato in applicazione di It 0,60 mc/mq. Le aree per standard devono essere dimensionate in ragione di 32,5 mq/abitante insediabile e devono essere dismesse e/o monetizzate secondo le indicazioni riportate nella tabella dell'articolo 8/1 delle NdA. La convenzione deve altresì prevedere l'esecuzione dell'ampliamento della sezione stradale di Via Santa Lucia, per una larghezza complessiva di 10,00 m, con possibilità di scomputarne il costo dagli oneri di urbanizzazione primaria.
13	Le aree Rcm9.a e Rcm9.b possono essere attuate con SUE o Permesso Convenzionato in applicazione di It 0,60 mc/mq. Le aree per standard devono essere dimensionate in ragione di 32,5 mq/abitante insediabile e devono essere dismesse e/o monetizzate secondo le indicazioni riportate nella tabella dell'articolo 8/1 delle NdA. Le convenzioni devono altresì prevedere la realizzazione della viabilità pubblica di larghezza di m 9,00, secondo il tracciato riportato nelle cartografie di PRG, con possibilità di scomputarne il costo dagli oneri di urbanizzazione primaria. Eventuali modifiche di tracciato sono ammissibili sulla base di un progetto concertato e coordinato tra i due ambiti attuativi e solo a condizione che vengano mantenuti i collegamenti previsti dal PRG con le aree Rcm9.c e Rbm26.
14	L'area Rcm9.c può essere attuata con Permesso Convenzionato in applicazione di It 0,4 mc/mq. Le aree per standard devono essere dimensionate in ragione di 32,5 mq/abitante insediabile e devono essere dismesse e/o monetizzate secondo le indicazioni riportate nella tabella dell'articolo 8/1 delle NdA. La convenzione deve altresì prevedere l'esecuzione dell'ampliamento della strada esistente sul lato sud, per una larghezza complessiva di 9,00 m, con possibilità di scomputarne il costo dagli oneri di urbanizzazione primaria.
15	Per l'attuazione dell'area Rcm11.b devono essere realizzate in scomputo OO.UU. primari e dismesse un'area a parcheggio pubblico di mq 612 in contiguità con l'area S50 e la metà della carreggiata stradale (di sezione non inferiore a m 3,50) completa di tutti i sottoservizi (fognatura, acquedotto, cavidotti, ecc.) secondo il tracciato indicato in cartografia che, al fine di razionalizzare l'intersezione con Via Loreto, può essere modificato estendendo l'ambito di PEC a parte dell'area Rcm11.c; non sono dovute monetizzazioni.
16	Per l'attuazione dell'area Rcm11.c devono essere realizzate in scomputo OO.UU. primari e dismesse un'area a parcheggio pubblico di mq 621 (al lordo di eventuali dismissioni già anticipate con l'attuazione dell'area Rcm11.b) nell'appendice meridionale dell'ambito e la metà della carreggiata stradale (di sezione non inferiore a m 3,50), comprensiva di marciapiede di larghezza pari a m 1,50, secondo il tracciato indicato in cartografia o comunque in coerenza con quello eventualmente già realizzato in attuazione dell'area Rcm11.b; al fondo della strada deve essere ricavato, internamente al parcheggio, un adeguato spazio di manovra per consentire l'inversione di marcia. Non sono dovute monetizzazioni.
17	Per l'attuazione dell'area Rcm11.d non sono richieste dismissioni di aree per servizi, ma deve essere monetizzata una quota di standard pari a mq 517.
18	Per l'attuazione dell'area Rcm11.e deve essere realizzata in scomputo OO.UU. primari e dismessa un'area a parcheggio e verde pubblico di mq 765 nella porzione separata a sud dell'area Rba11 o in altra collocazione definibile in sede di PEC, purché ne venga dimostrata l'effettiva utilità e fruibilità pubblica; non sono dovute monetizzazioni.
19	Per l'attuazione dell'area Rcm2.a le aree per standard devono essere dismesse e/o monetizzate secondo le indicazioni riportate nella tabella dell'articolo 8/1 delle NdA. Deve essere mantenuta la servitù di passaggio per l'accesso ai lotti agricoli retrostanti il PEC. Il PEC comprende anche il lotto esterno all'area Rcm2, classificato come Rbm32, avente IT pari a 0,6 mc/mq con standard pari a 15 mq/ab da dismettere e 10 mq/ab da monetizzare.
20	Per l'attuazione dell'area Rcm2.b le aree per standard devono essere dismesse e/o monetizzate secondo le indicazioni riportate nella tabella dell'articolo 8/1 delle NdA.

		AREA		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE		
22/11	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	Rcb (1-2-3)		
Caratteri dell'area	Area circoscritta da insediamenti con costi di soglia marginali			
Obiettivi del Piano	Edificazione residenziale a media densità			
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, C1 , T1, S2, S3, S4.			
Tipi di intervento (art.9)	Per edifici esistenti a) b), c), d), h). Per nuovi edifici e)			
Modalità di attuazione (art. 4)	diretto per edifici esistenti		SUE per nuovi edifici	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Rcb1	Rcb2	Rcb3	
	It = mc/mq 0,40 If = mc/mq 0,60 ⁽¹⁾ Rcf = mq/mq 0,30 H = mt. 10,00 Pft = n° 3	If = mc/mq 0,40 Rcf = mq/mq 0,30 H = mt. 8,00 Pft = n° 2	It = mc/mq 0,40 If = mc/mq 0,60 ⁽¹⁾ Rcf = mq/mq 0,30 H = mt. 10,00 Pft = n° 3	
	(1) Eventuali incrementi della capacità edificatoria sono disciplinati dall'art. 11/1.			
Commercio	=====			
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI				
1	Negli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla lettera d).			
2	Nelle aree Rcb1 e Rcb3 sono ammessi interventi con SUE esteso a tutta l'area libera o nelle dimensioni individuate al sensi dell'art.17, 8 c., L.R.56/77.			
3	<p>Nell'area Rcb1 in sede di SUE dovranno essere dismesse gratuitamente o assoggettate ad uso pubblico aree per servizi nella misura non inferiore al 30% della superficie territoriale. In questa quota dovrà essere prioritariamente compresa l'area attualmente destinata a pineta con fronte su Via Loreto; il progetto dovrà garantire, in ogni caso, idonee soluzioni per un corretto posizionamento ed inserimento ambientale dei nuovi volumi edilizi, al fine di salvaguardare le essenze arboree di maggior pregio presenti nell'area, nonché ricercare adeguate soluzioni per l'accesso veicolare limitando al minimo eventuali movimenti di terra o tagli di versante. Il progetto stesso dovrà inoltre valutare l'opportunità di realizzare un eventuale collegamento pedonale tra Via Loreto e la sovrastante Via S.Ignazio al fine di garantire un'organica e funzionale fruibilità dello spazio pubblico.</p> <p>La linea di <i>colmo</i> delle nuove costruzioni non dovrà superare mt.3,50 dal piano di scorrimento della Via S.Ignazio.</p> <p>Eventuali condotte per allacciamenti alle reti di urbanizzazione esistenti nella Via Loreto potranno essere localizzate esclusivamente ai bordi della pineta in fasce comprese entro mt.1,50 dai confini.</p>			
4	L'attuazione dell'area Rcb2 potrà avvenire con <u>Permesso di Costruire</u> convenzionato. Le aree per standard devono essere interamente monetizzate e dimensionate in ragione di 25 mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni riportate nella tabella dell'articolo 8/1 delle NdA. La convenzione deve altresì prevedere, in eventuale accordo con gli attuatori dell'area Rcm7. b, la realizzazione della viabilità pubblica (sezione minima pari a 6,00 m) di collegamento tra Via Aymone di Challant e la strada esistente lungo il confine sud dell'ambito, con possibilità di scomputarne il costo dagli oneri di urbanizzazione primaria.			
5	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..			
6	L'area Rcb3 può essere attuata con SUE o Permessi Convenzionati anche relativi a singoli e autonomi sub-ambiti. La convenzione del primo intervento deve prevedere la cessione dell'intera dotazione di aree per servizi nella misura di mq 844 da localizzare lungo il margine nord dell'area, a confine con l'area F2a. Le convenzioni dei singoli sub-ambiti devono prevedere la realizzazione (in scomputo oneri) e la cessione del marciapiede lungo Via Marchesi della Rocca, secondo le specifiche dimensionali e tipologiche fornite dall'Amministrazione.			

		AREA	
ARTICOLO		DENOMINAZIONE	CODICE
22/13		INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREA IMPROPRIA	Ri
Caratteri dell'area		Aree o edifici residenziali e terziari esistenti in aree classificate a diversa destinazione d'uso ancorché non individuate cartograficamente	
Obiettivi del Piano		Conservazione dell'esistente con possibile trasformazione coerente con l'area classificata l'insediamento	
Destinazioni d'uso (art.10)		In atto; possibilità di trasformazione conforme alla classificazione dell'area circostante.	
Tipi di intervento (art.9)		a),b),c) d) per conserv della destin. d'uso e) per cambio di dest.d'uso coerente con l'area d'insediamento	
Modalità di attuazione (art. 4)		Diretto	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Esistente: conservando la dest. d'uso; dell'area d'insediamento con cambio di dest. d'uso coerenti.	
Commercio		=====	
Rischio idrogeologico		In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	In generale sono consentiti interventi di cui alle lettere a),b),c)d) con aumento di volume non eccedente il 20% dell'esistente per miglioramento igienico e funzionale, fatto salvo quanto consentito al prec. art.21, 4° c., 25 mq. sono consentiti.		
2	Per gli edifici esistenti in aree produttive è ammesso il cambio di destinazione congruente alla destinazione d'uso ammessa con interventi di tipo d) ed e) nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi dell'area d'insediamento.		
3	Per gli edifici esistenti in area agricola è ammesso l'intervento di tipo e) per le destinazioni d'uso previste nell'area agricola.		
4	Per gli edifici esistenti in aree destinate a servizi pubblici (S-F) sono ammessi interventi di tipo e) in caso di acquisizione a servizio pubblico		
5	Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto vedi prec. art.12/7.		
6	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		

		AREA	
ARTICOLO		DENOMINAZIONE	CODICE
22/14		PRODUTTIVA ESISTENTE	Pb (1-2-3-4-5)
Caratteri dell'area		Area con impianti artigianali ed industriali consolidati	
Obiettivi del Piano		Impianti artigianali e per piccola e media industria esistenti confermati	
Destinazioni d'uso (art.10)		P1 – P2 – P3 – P4 – P5 – C1 – C2 –S5	
Tipi di intervento (art.9)		a),b),c) d) e)	
Modalità di attuazione (art. 4)		<u>Diretto</u>	
Indici Urbanistici ed Edilizi		U.f. = mq./mq. 0,80 Rc = mq./mq. 0,50	
Commercio		=====	
Rischio idrogeologico		<p>In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8. Nelle aree Pb2 e Pb5, classificate IIIb3 dalla Carta di Sintesi, valgono le limitazioni del prec. art.12/8, 1° c.</p> <p>Nell'area Pb3, date le condizioni di rischio idrogeologico, sono ammessi interventi fino alla lett. c).</p> <p>Nell'area Pb4 è vietata la realizzazione di interrati per qualsiasi destinazione d'uso.</p> <p>In assenza di opere di difesa nell'area Pb5, l'intervento e) potrà avvenire solo a Nord della linea di inedificabilità.</p>	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Per gli edifici produttivi esistenti che avessero esaurito gli indici sono ammessi una tantum limitati ampliamenti entro il 10% di superficie coperta esistente esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico-sanitario coerente a norme legislative inerenti l'attività produttiva in esercizio		
2	In sede di ristrutturazione d) e completamento e), è prescritta la dismissione di aree a servizi pubblici pari al 10% dell'area fondiaria di pertinenza dell'intervento da definirsi con atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77. E' ammessa la monetizzazione di dette aree a servizi nella misura non superiore alla metà delle stesse, con impegno al reperimento nell'ambito dei comparti destinati a "servizi" e collegati alle limitrofe aree produttive.		
3	Nell'area Pb2 sono fatte salve le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici ed edilizi ammessi dalle norme di P.P. approvato con D.C.C. n°105 del 29/12/1987. Oltre alle destinazioni d'uso sopra descritte e/previste nelle norme del P.P., nell'area Pb2 sono ammesse le destinazioni d'uso: P4 – P5 - C3 – C5 - C7 - S4		
4	L'attuazione dell'intervento diretto è condizionata all'osservanza delle prescrizioni di cui all' art. 22 delle presenti norme, come di seguito sintetizzate: <ul style="list-style-type: none"> - Dotazione di aree a servizio pubblico nella misura pari al 10% della superficie fondiaria - Dotazione di parcheggio privato non inferiore al 15% della superficie lorda di pavimento (Slp). - Dotazione di aree a verde piantumato nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria (è considerata tale anche una superficie destinata a parcheggio con la presenza di essenze ad alto fusto ogni 25 mq.) 		
5	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		

		AREA	
ARTICOLO		DENOMINAZIONE	CODICE
22/15		PRODUTTIVA ESISTENTE	Pbp
Caratteri dell'area		Area produttiva in esercizio	
Obiettivi del Piano		Impianti artigianali e per piccola e media industria esistenti confermati	
Destinazioni d'uso (art.10)		P1 – P2 – P3 – S5	
Tipi di intervento (art.9)		a),b),c), d). (fatto salvo quanto precisato al p.1 delle prescrizioni particolari)	
Modalità di attuazione (art. 4)		<u>Diretto</u>	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Esistenti	
Commercio		=====	
Rischio idrogeologico		<p>In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.</p> <p>In relazione alle problematiche geologiche presenti nell'ambito localizzato a tergo delle opere di difesa spondale del Torrente Stura, in un tratto del corso d'acqua che può essere soggetto a violenta dinamica fluviale e torrentizia, si precisa che sono in ogni caso esclusi interventi di nuova edificazione, completamento o ampliamento di superfici destinate al ciclo produttivo, comportanti incremento del carico antropico.</p> <p>Nelle more di approvazione del Piano d'Area della zona di salvaguardia della Stura di Lanzo, per gli interventi previsti nell'area valgono le disposizioni di cui al precedente art.13, punto 13/4, delle presenti N.T.A.</p>	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	S'intendono confermati indici, prescrizioni e condizioni definiti nella Convenzione già approvata e registrata in virtù del P.R.G.C. vigente.		
2	Sugli edifici esistenti che abbiano esaurito gli indici, sono ammessi, una tantum, ampliamenti limitati ai 20% della superficie coperta esistente esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico-sanitario coerente a sopravvenute norme sanitarie inerenti l'attività in esercizio. L'indice di utilizzo max è fissato in mq. 0,8. .		
3	Il fronte sud dell'area dovrà essere interamente dotato di quinta di alberi d'alto fusto a foglia caduca (v. prec. art.12/1, 5° c.).		
4	<p>L'attuazione dell'intervento diretto è condizionata all'osservanza delle prescrizioni di cui all' art. 22 delle presenti norme, come di seguito sintetizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotazione di aree a servizio pubblico nella misura pari al 10% della superficie fondiaria - Dotazione di parcheggio privato non inferiore al 15% della superficie lorda di pavimento (Slp). - Dotazione di aree a verde piantumato nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria (è considerata tale anche una superficie destinata a parcheggio con la presenza di essenze ad alto fusto ogni 25 mq.) 		

		AREA	
ARTICOLO		DENOMINAZIONE	CODICE
22/16		PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA	Pi
Caratteri dell'area		Edifici produttivi o commerciali esistenti in zona impropria	
Obiettivi del Piano		Conservazione	
Destinazioni d'uso (art.10)		Esistente	
Tipi di intervento (art.9)		a), b), c), d)	
Modalità di attuazione (art. 4)		<u>Diretto</u>	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Esistenti	
Commercio		=====	
Rischio idrogeologico		In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8. Nell'area d'insediamento soggetta ad esondazioni del torrente Tesso, potranno essere concessi oltre agli interventi ammessi, interventi di tipo d) che consentano il libero deflusso di acque di piena.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Con l'intervento di tipo d) è ammesso l'ampliamento del 20% della superficie utile lorda per servizi connessi all'attività insediata.		
2	<p>L'attuazione dell'intervento diretto è condizionata all'osservanza delle prescrizioni di cui all' art. 22 delle presenti norme, come di seguito sintetizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotazione di aree a servizio pubblico nella misura pari al 10% della superficie fondiaria; è ammessa la monetizzazione ove non sia possibile reperire le aree in fregio alla strada pubblica o in posizione agevolmente accessibile dalla medesima, o comunque qualora l'Amministrazione Comunale la ritenga preferibile al fine di realizzare le aree per servizi in siti maggiormente rispondenti alla pubblica utilità. - Dotazione di parcheggio privato non inferiore al 15% della superficie lorda di pavimento (Slp). - Dotazione di aree a verde piantumato nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria (è considerata tale anche una superficie destinata a parcheggio con la presenza di essenze ad alto fusto ogni 25 mq.) 		

		AREA	
ARTICOLO		DENOMINAZIONE	CODICE
22/17		EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE	ea
Caratteri dell'area		Singoli edifici o complessi caratterizzanti di epoche diverse	
Obiettivi del Piano		Recupero e conservazione dei caratteri ambientali	
Destinazioni d'uso (art.10)		R1, T1, A5, S4, oltre alle destinazioni ammesse nell'area normativa in cui ricadono gli edifici .	
Tipi di intervento (art.9)		a), b), c), d)	
Modalità di attuazione (art. 4)		Diretto	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Esistenti	
Commercio		=====	
Rischio idrogeologico		In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Negli interventi ammessi è d'obbligo attenersi al rispetto delle linee architettoniche esistenti e l'uso di tecnologie e materiali coerenti con l'esistente, con la massima cura dei particolari costruttivi senza aumento di volumi e superficie coperta.		
2	In sede di ristrutturazione è ammesso il recupero agli usi ammessi degli edifici ad altre destinazioni d'uso, ancorché chiusi da tre lati, con tipologie e materiali congrui all'esistente, secondo quanto descritto al prec. art. 21, 4° c.		
3	Le aree libere di pertinenza dovranno essere mantenute a cortine con idonea pavimentazione permeabile o verde, e potranno essere dotate esclusivamente di attrezzature pertinenziali congrue al contesto.		
4	In caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere individuati appositi spazi a parcheggio privato, nella misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume trasformato.		
5	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		

AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE
22/17 BIS	AREE DI RISPETTO AMBIENTALE
	ARA
Caratteri dell'area	Aree agricole individuate ai sensi dell'art. 13, 7° c., lett. a), L.R. 56/77.
Obiettivi del Piano	Salvaguardia dell'ambiente
Destinazioni d'uso (art.10)	Esistenti, A
Tipi di intervento (art.9)	a),b),c), d)
Modalità di attuazione (art. 4)	Diretto
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistenti
Commercio	=====
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
1	Sono ammesse le recinzioni a norma dell' art. 16, 3° c., accessi carrai e costruzioni pertinenziali agli edifici esistenti di cui all'art. 15/1, dei quali è confermata la destinazione d'uso; tali interventi dovranno essere rispettosi dell'edificato preesistente e dell'ambiente circostante.
2	Non sono ammessi aumenti di volume
3	Divieto di nuove costruzioni se non per i casi previsti dalle leggi vigenti
4	In caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere individuati appositi spazi a parcheggio privato, nella misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume trasformato.

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/18	TERZIARIO DI COMPLETAMENTO TERZIARIO DI NUOVO IMPIANTO	Tn	
Caratteri dell'area	Area parzialmente libera con significativi costi di soglia per l'urbanizzazione.		
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione ricettiva		
Destinazioni d'uso (art.10)	C1, C2, T1, T2.		
Tipi di intervento (art.9)	a),b),c), e), g), h)		
Modalità di attuazione (art. 4)	S.U.E.		
Indici Urbanistici ed Edilizi	lt = mc/mq. 1,20 lf = mc/mq 2,00	Rc = mq/mq 0,30 H = mt. 13,50 Np = n° 4	
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di tipo a), b), c), senza incremento di volume, volti al mantenimento delle destinazioni in atto.		
2	In sede di S.U.E. dovranno essere reperite aree a servizi nella misura prevista dall'art.21. Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		
3	L'edificazione dovrà essere contenuta a mt.15 dal canale come indicato alle tavv. P2 e P3c.		
4	L'accessibilità veicolare all'area dovrà avvenire dalla Via Stura; il S.U.E., sulla scorta delle indicazioni espresse dal competente Settore tecnico Viabilità della Provincia di Torino, dovrà prevedere eventuali interventi per la razionalizzazione dell'innesto sulla viabilità provinciale, al fine di limitare al minimo le possibili interferenze con traffico veicolare presente sulla stessa.		

		AREA	
ARTICOLO		DENOMINAZIONE	CODICE
22/19		CAMPEGGIO IN ZONA DI SALVA- GUARDIA	Cp
Caratteri dell'area		Area attrezzata a campeggio stanziale esistente	
Obiettivi del Piano		Riqualificazione e potenziamento dell'attrezzatura esistente	
Destinazioni d'uso (art.10)		T1, T2, S3, S4.	
Tipi di intervento (art.9)		a),b),c).	
Modalità di attuazione (art. 4)		Diretto	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Da Legge	
Commercio		=====	
Rischio idrogeologico		In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8. Date le condizioni idrogeologiche in detta area, sono ammessi interventi non comportanti incrementi del carico antropico fino alla lettera c) sui manufatti esistenti congruamente alla Legge Regionale di Settore (L.R. 54/79).	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Nelle more di approvazione del Piano d'Area della zona di salvaguardia della Stura di Lanzo, per gli interventi previsti nell'area valgono le disposizioni di cui al precedente art.13, punto 13/4, delle presenti N.T.A.		
2	INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE :Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8 , l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire reperite o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R..		

AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE
22/20	IMPIANTI FERROVIARI
	FF
Caratteri dell'area	Area ed attrezzature esistenti per la Ferrovia Concessa TO - Ceres..
Obiettivi del Piano	Riqualificazione e razionalizzazione dei patrimonio esistente.
Destinazioni d'uso (art.10)	S4, S6..
Tipi di intervento (art.9)	a),b),c),d), e)
Modalità di attuazione (art. 4)	Diretto
Indici Urbanistici ed Edilizi	
Commercio	=====
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
1	Sono comprese in questa area normativa le superfici di proprietà della Ferrovia Concessa To-Ceres comprensive di sedime ferroviario propriamente detto, area stazione ed opere di pertinenza.
2	Per l'edificio adibito a stazione passeggeri valgono le norme di cui al precedente art.22/17.
3	Gli altri edifici ed attrezzature possono essere oggetto di interventi fino al tipo d).
4	Sono consentite opere di completamento funzionali alla razionalizzazione e potenziamento del servizio di trasporto. Nell'area è consentito l'insediamento di attrezzature di parcheggio anche pluripiano con relativi servizi.

		AREA	
ARTICOLO		DENOMINAZIONE	CODICE
22/21		AREE PER ATTREZZATURE A SERVIZI COMUNALI	S
Caratteri dell'area		Aree libere od edificate in cui sono esistenti o previste attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77.	
Obiettivi del Piano		Soddisfacimento degli standards di Legge	
Destinazioni d'uso (art.10)		S1 - S2 - S3 - S4 - S5 - S6	
Tipi di intervento (art.9)		a), b), c), d), e), f), g), h)	
Modalità di attuazione (art. 4)		<u>Diretto</u>	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Ampliamenti e nuove costruzioni sono soggetti solo alle norme sulle distanze da confini e fabbricati privati, mentre è consentita l'edificazione fino al confine stradale all'interno dei centri abitati. Per quanto riguarda gli indici quantitativi valgono le Prescrizioni di legge nazionale e regionale di settore.	
Commercio		=====	
Rischio idrogeologico		In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8. Per il Centro sportivo esistente nella Zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo in considerazione delle problematiche idrogeologiche presenti in tale ambito, sono ammessi interventi di carattere conservativo fino alla categoria d), di cui all'art.9, con esclusione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti comportanti incremento del carico antropico.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Sono ammessi interventi di conservazione b) e c) su edifici ed impianti esistenti fino a l'insediamento dell'attività prescritta.		
2	Nelle aree del presente art. con Del. del C.C. può essere approvata realizzazione di OO.PP. anche non conformi alle destinazioni di P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/77, art.17, 8° c., lett. g).		
3	Le aree del presente articolo sono acquisite alla proprietà Comunale secondo le norme di legge salvo nei casi previsti nei successivi punti.		
4	Il P.R.G.C. dimensiona le aree distinguendole in: a) espressamente vincolate; b) indirettamente vincolate in sede di S.U.E.; in questo caso è vincolante la quantità delle aree e la loro destinazione mentre la localizzazione è demandata al S.U.E.		
5	Le superfici "S" direttamente vincolate sono dotate di densità territoriale propria pari a 0,35 mc/mq. trasferibile nelle aree normative indicate nella tabella allegata al presente articolo fino a saturazione delle densità fondiarie ammesse. Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di dismissione gratuita al Comune delle superfici a servizi corrispondenti da attuarsi anche ai sensi dell'art.49, 5. c., L.R. 56/77.		
6	E' sempre facoltà dei Comune chiedere la monetizzazione di quote di aree quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle necessità della utenza; in tal caso dev'essere sempre reperita la soglia minima di aree a parcheggio e verde prescritta per le destinazioni residenziali, a parcheggio per produttive e terziarie, all'interno dell'area d'intervento.		
7	E' fatto salvo il disposto dell'art. 21, ultimo comma della L.R. 56/77 che s'intende interamente riportato nelle presenti N.A. nella misura massima complessiva del 25%.		
8	Per il Centro sportivo esistente nella Zona di Salvaguardia della Stura di Lanzo il fronte sud del Centro dovrà convenientemente essere dotato di quinte di alberi d'alto fusto a foglia caduca.		
9	L'ex ospedale Mauriziano sito in Ra potrà essere oggetto di interventi di tipo d) senza aumento di volume se non per funzioni connettive, mantenendo inalterati i fronti principali per nuove destinazioni per interesse comune ex art. 21, lett. b) L.56/77.		
10	Nelle more di approvazione del Piano d'Area della zona di salvaguardia della Stura di Lanzo, per gli interventi previsti nell'area del Centro sportivo valgono le disposizioni di cui al precedente art.13, punto 13/4, delle presenti N.T.A		

11	<p>Si rimanda a quanto previsto dalle NTA, art. 10, - S. Servizi - "Nel sottosuolo delle aree per servizi possono essere costituiti diritti di superficie a favore di operatori che vi potranno realizzare, con un limite massimo di 15 mt di profondità misurata rispetto al piano di accesso, parcheggi e garage pubblici o privati da assoggettare con apposito convenzionamento, secondo specifici programmi di intervento stabiliti dall'Amministrazione Comunale; nelle aree che il P.R.G. destina a verde, al gioco e allo sport, tali interventi possono essere assentiti a condizione che venga mantenuta, realizzata o ripristinata la sistemazione in soprasuolo a verde, gioco, sport.; nella redazione dei progetti dovrà quindi essere tenuta in considerazione la vegetazione adulta e/o di pregio esistente che potrà essere conservata o in alternativa ripiantumata o sostituita, in sito o nell'ambito dell'area in oggetto, con essenze arboree di stesso genere e varietà già formate".</p>
12	<p>Nell'ambito perimetrato e contrassegnato con asterisco sulle tavole di PRG, comprendente parte dell'area S4 e dell'area Ra, è prevista la realizzazione di un'autorimessa interrata, da attuarsi in regime di libera iniziativa, sulla base di un progetto unitario e di una convenzione approvati dalla Giunta comunale. L'intervento deve garantire la sistemazione delle superfici di estradosso pubbliche e private e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.</p>
13	<p>Per il fabbricato esistente all'interno dell'area S51 è confermata la destinazione commerciale al dettaglio del piano terreno (pubblico esercizio) e quella residenziale del piano primo, con la possibilità di realizzare un dehors chiuso connesso all'attività di somministrazione.</p>

TABELLA DEI TRASFERIMENTI DI VOLUME

Superficie a servizi di decollo N.°	Sup. mq.	Densità Territoriale	Edificabilità derivata	Area normativa di atterraggio
1) Rba13	6.000		2.100	Rcm
2) Rbm23	895		313	Rcm
3) *		0,35		
4) Ra	1.200		420	Rcm
Totale	8.095	0,35	2.833	Rcm

* N.B.: Il servizio in progetto nell'area Pb2 è previsto nel P.P. approvato con Del. G.R. 02/08/91 n.° 92/8259.

		AREA	
ARTICOLO		DENOMINAZIONE	CODICE
22/22		AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE	F
Caratteri dell'area		Aree edificate e non per servizi sovracomunali (art.22 L.R.56/77)	
Obiettivi del Piano		Realizzazione e potenziamento di attrezzature pubbliche e private d'interesse pubblico per servizi sovracomunali.	
Destinazioni d'uso (art.10)		F1, F2, F3, A6, S3, S4	
Tipi di intervento (art.9)		a), b), c), d), e), f), g).	
Modalità di attuazione (art. 4)		Diretto	
Indici Urbanistici ed Edilizi		F1 (S.M. Superiore):	indice di legge
		F2a - F2b (attrezz. sanitarie pubbliche):	indice di legge
		F2c (attrezz. sanitarie private d'interesse pubblico):	vedi prescrizioni particolari
		F3a - F3b (parchi comprens.):	indice di legge
Commercio		=====	
Rischio idrogeologico		In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi del tipo d) ed e) secondo modalità ed indici prescritti; detti interventi sono soggetti, per quanto concerne a tipologie e procedure, alle norme di legge.		
2	Le aree del presente articolo sono acquisite alla proprietà pubblica nelle forme di legge.		
3	Nelle aree F3a e F3b (zona di salvaguardia Stura e Ponte) valgono le norme riportate ai precedenti artt.-13/4 e 13/5 .		
3bis	Per la realizzazione di ampliamenti e nuove costruzioni nell'ambito delle aziende agricole esistenti in area F3b, sono applicabili le norme dell'art. 22/1.		
4	Nelle aree F2c (servizi privati di interesse pubblico) sono ammessi interventi di cui alle lett. b),c),d) senza aumento di volume; è ammesso l'aumento del 20% della S.u.l. esistente con interventi di tipo d), e) solo previa approvazione di P.d.R. con cui siano reperiti i parcheggi pubblici o assogettati ad uso pubblico nella misura di 2,5 mq. ogni 100 mc.		
5	Per l'area F1 si richiama il disposto del prec. art. 22, 6° c.		
6	Per la porzione di area F3a compresa nell'ambito unitario di intervento ex Collegio San Filippo Neri si richiama i disposti del prec. art. 22/5.1		
7	Casa del Parco: è ammesso il riutilizzo dell'edificio per attività commerciali connesse alla fruizione del parco; a tal fine, subordinatamente al parere dell'Ente Parco, sono consentiti gli interventi di ampliamento igienico strettamente necessari.		

		AREA	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	
22/23	AREE A VERDE PRIVATO	VP	
Caratteri dell'area	Parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie.		
Obiettivi del Piano	Salvaguardia del verde pertinenziale. Ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali. Tali spazi sono comunque individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1 (limitatamente alle strutture pertinenziali di edifici esistenti)		
Tipi di intervento (art.9)	(vedi prescrizioni particolari)		
Modalità di attuazione (art. 4)	Diretto		
Indici Urbanistici ed Edilizi	(vedi prescrizioni particolari)		
Commercio	=====		
Rischio idrogeologico	In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate alla Tav. P5 con i limiti prescritti al prec. art. 12/8.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
1	<p>Con intervento diretto sono ammessi interventi di sostituzione di fabbricati minori e integrazione pertinenziale. È ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fabbricati interrati ove consentiti dalle prescrizioni geologiche, - bassi fabbricati e tettoie nel rispetto di $R_c = 10\%$; - serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini. <p>I bassi fabbricati e le tettoie devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite, nonché migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi; in particolare nella realizzazione dei fabbricati interrati deve essere garantito l'inerbimento dell'estradosso e devono essere ridotte al minimo indispensabile le dimensioni della rampa e la larghezza del fronte di ingresso. Anche gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.</p>		
2	<p>Le aree VP eventualmente ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi di loro coincidenza con la classe geologica IIIA) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve comunque sempre garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.</p>		