

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI PANCALIERI
VARIANTE 2017

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le modifiche introdotte in sede di Approvazione del Progetto Definitivo della “Variante 2017”
sono indicate con:

- testo **blu** per le parti aggiunte o richieste di mantenere
- testo **rosso** per le parti stralciate

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G.C. pag.	1
Art. 2 - NORME DI CARATTERE GENERALE pag.	1
Art. 3 - TRASFORMAZIONE SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE pag.	1
Art. 4 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO pag.	2
Art. 5 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA' pag.	2
Art. 6 - CAPACITA' INSEDIATIVE DEFINITE DAL P.R.G.C. pag.	3
Art. 7 - SISTEMAZIONE URBANISTICA pag.	3
Art. 8 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C. pag.	4

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I – STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 9 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C..... pag.	6
Art. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.) pag.	6
Art. 11 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO pag.	7
Art. 12 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) pag.	8
Art. 13 - CONCESSIONE EDILIZIA (C.E.) E DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' (D.I.A.) pag.	9
Art. 14 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI..... pag.	11
Art. 15 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLA NORMATIVA REGIONALE..... pag.	12

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 16 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI pag.	14
Art. 17 - DEFINIZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE pag.	15
Art. 18 - UNITA' EDILIZIE E PRAMETRI EDILIZI pag.	15
Art. 19 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI..... pag.	18

Art. 20 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI. AREE DI PERTINENZA	pag.	19
Art. 21 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE	pag.	20
Art. 22 - PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI.....	pag.	20
Art. 23 - PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED ALLA MOBILITA'	pag.	21
Art. 24 - SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITU' PUBBLICA E PRIVATA	pag.	26
Art. 25 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	pag.	26
Art. 26 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.....	pag.	27
Art. 27 - CLASSI DI INTERVENTO	pag.	28
Art.27 bis-INTERVENTI E LORO DEFINIZIONI.....	pag.	28

CAPO III – AREE DESTINATE A SERVIZI

Art. 28 - STANDARDS URBANISTICI – AREE PER SERVIZI.....	pag.	33
Art. 29 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZIO ELETTRICO, TELEFONICO, ACQUEDOTTO, GAS.....)	pag.	34
Art. 30 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE.....	pag.	35

CAPO IV – AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE AD USO RESIDENZIALE

Art. 31 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	pag.	36
Art. 32 - AREA DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE INDIVIDUATA AI SENSI DELL'ART.24 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. – R1 – GIA' ZONA CENTRALE INDIVIDUANTE AREE DI RECUPERO DI INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO	pag.	36
Art. 33 - AREE DI VECCHIO IMPIANTO PRIVE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE – R2 – GIA' AREE DI RISTRUTTURAZIONE E RIORDINO (RR).....	pag.	39
Art. 34 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA – R3 – GIA' AREE RESIDENZIALI DI RECENTE INSEDIAMENTO E A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (EE)	pag.	41
Art. 35 - AREE DI COMPLETAMENTO – R4 – GIA' AREE DI COMPLETAMENTO (RC).....	pag.	42

Art. 36 - AREE DI NUOVO IMPIANTO – R5 – GIA’ AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO (RI).....	pag.	43
Art. 37 - SOPPRESSO	pag.	44
Art. 38 - SOPPRESSO	pag.	44
Art. 39 - AREE CON DESTINAZIONE A VERDE PRIVATO (VP).....	pag.	44
Art. 40 - SOPPRESSO	pag.	44

CAPO V – IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 41 - SOPPRESSO	pag.	45
Art. 42 - SOPPRESSO	pag.	45
Art. 43 - SOPPRESSO	pag.	45
Art. 44 - SOPPRESSO	pag.	45
Art. 45 - AREE COMPROMESSE PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE O COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO (IN) P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO P2 – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO: INTERVENTI AMMESSI PE – AREE PER ATTIVITA’ ESTRATTIVA	pag.	45

CAPO VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 46 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – E – GIA’ AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO PRODUTTIVO (EP).....	pag.	49
Art. 47 - INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – E	pag.	50
Art. 48 - SOPPRESSO	pag.	54
Art. 49 - AREE AGRICOLE DI CORNICE DELL’ABITATO E1	pag.	54
Art. 50 - EDIFICI DISABITATI E ABBANDONATI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.....	pag.	54

CAPO VII – ALTRE DESTINAZIONI D’USO

Art. 51 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA’ ED ACCESSIBILITA’ E FASCE DI RISPETTO.....	pag.	56
Art. 52 - AREE PER IL DEPURATORE COMUNALE.....	pag.	57
Art. 53 - AREA CIMITERIALE	pag.	57
Art. 54 - AREA DEL POZZO DELL’ACQUEDOTTO	pag.	57

Art. 55 - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (PE) SOPPRESSO	pag.	57
Art. 55bis - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	pag.	59
Art. 55 ter - SOPPRESSO	pag.	60

CAPO VIII – AREE INTERESSATE DAL PIANO D'AREA DEL SISTEMA DELLE
AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO E DAL PIANO
STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI

Art. 56 - NORME GENERALI DI TUTELA – EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO D'AREA.....	pag.	61
Art. 57-FINALITA' ED OBIETTIVI DEL PIANO D'AREA.....	pag.	61
Art. 58-CONDIZIONI DI INTERVENTO	pag.	62
Art. 59 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	pag.	62
Art. 60 - FASCIA DI PERTINENZA FLUVIALE (FPF)	pag.	62
Art. 61 - AMBITO D'INFLUENZA INDIRETTA.....	pag.	63
Art. 62 - LA CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DEL PIANO D'AREA.....	pag.	64
Art. 63 - AMBITO DI OPERATIVITA' DIRETTA DEL PIANO D'AREA	pag.	64
Art. 64 - LA CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DEL PIANO D'AREA NELL'AMBITO TERRITORIALE DI PANCALIERI	pag.	65
Art. 65 - ZONE "N", DI PREVALENTE INTERESSE NATURALISTICO	pag.	65
Art. 66 - LE ZONE "A", DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO.....	pag.	66
Art. 67 - CRITERI PROGETTUALI PER INTERVENTI DI TIPO EDILIZIO	pag.	69
Art. 68 - INDICAZIONI COSTRUTTIVE NELLE SUB-AREE "A"	pag.	70
Art. 69 - CATEGORIE NORMATIVE NELLE SUB-AREE "A"	pag.	71
Art. 70 - TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI USI, DELLE MODALITA' E DELLE CONDIZIONI D'INTERVENTO, PER SUB AREE "A"	pag.	73
Art. 71 - DISCIPLINA SPECIFICA DELLE ATTIVITA' AGRICOLE IN AREE "A"	pag.	74
Art. 72 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO, GIA' INDICAZIONI DELL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME PO – GENERALITA' NORMATIVE	pag.	75
Art. 73 - SOPPRESSO	pag.	85
Art. 74 - SOPPRESSO	pag.	85
Art. 75 - SOPPRESSO	pag.	85
Art. 76 - SOPPRESSO	pag.	85
Art. 77 - SOPPRESSO	pag.	85

Art. 78 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE RELATIVE ALLE SINGOLE AREE URBANISTICHE	pag.	85
Art. 79 - VINCOLO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004; AREE A PARCO E “SITI DELLA RETE NATURA 2000”	pag.	85
Art. 79bis - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G. E INDIVIDUAZIONE COMPONENTI PAESAGGISTICHE DA P.R.G.	pag.	89
Art. 79ter - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL’AMBIENTE	pag.	92

TITOLO III – TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – TIPI DI INTERVENTO

Art. 80 - AREE DI PARCHEGGIO	pag.	101
Art. 81 - AUTORIZZAZIONE ALL’INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE	pag.	101
Art. 81bis - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999 E S.M. ED I.	pag.	101
Art. 82 - OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACCOMUNALE	pag.	103
Art. 83 - SOPPRESSO	pag.	103
Art. 84 - DEROGHE	pag.	103

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE

Art. 85 - ATTIVITA’ IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DELLE AREE DI P.R.G.C.	pag.	104
Art. 86 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	pag.	104
Art. 87 - GARAGES – BASSI FABBRICATI	pag.	104
Art. 88 - SOTTOTETTI ABITABILI	pag.	105
Art. 89 - ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI ABITABILI	pag.	105
Art. 90 - ALLEVAMENTI DI ANIMALI	pag.	105
Art. 91 - ATTI DI ASSERVIMENTO E CONCESSIONI EDILIZIE CONVENZIONATE	pag.	106
Art. 92 - UTILIZZAZIONE DEL TERRENO NON COPERTO DA FABBRICATI.....	pag.	106
Art. 93 - SERVIZI IGENICI E CONSOLIDAMENTI.....	pag.	106
Art. 94 - DEPOSITI E CAMPI DI STOCCAGGIO	pag.	107

Art. 95 - ANTICRITTOGAMICI E ANTIPARASSITARI.....	pag.	107
Art. 96 - SOPPRESSO	pag.	107
Art. 97 - NORME DI SICUREZZA PER LE FONDAZIONI DEGLI EDIFICI	pag.	107
Art. 98 - NORME DI IGIENE	pag.	107
Art. 99 - ROTTAMI E DETRITI	pag.	108
Art. 100 - ATTREZZATURE DI RETE PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI.....	pag.	108
Art. 101 - SERVITU' DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE AEREE.....	pag.	108
Art. 102 - AREE ED OPERE PUBBLICHE	pag.	109
Art. 103 - DECADENZA DELLE AUTORIZZAZIONI E DELLE CONCESSIONI	pag.	109
Art. 104 - ABROGAZIONE DI NORME.....	pag.	109
Art. 105 - EFFICACIA DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO.....	pag.	109
Art. 106 - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORMATIVE DI P.R.G.C.	pag.	110
NOTE ALLE TABELLE.....	pag.	111
TABELLE		

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. di Pancalieri norma e prescrive interventi relativi a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17.08.1942 n. 1150, 28.01.1977 n. 10, della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni, al fine di dare soluzione compiuta oltre che al recupero del patrimonio edilizio esistente anche alle necessità di riordino dei tessuti secondo un impianto organico strutturale sufficientemente articolato.

Art. 2 - NORME DI CARATTERE GENERALE

Le presenti norme di attuazione non sono esaustive. Esse sono integrate da altre norme e prescrizioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G.C..

Qualora esistano discordanze si applica la norma più restrittiva. Nel caso di eventuali discordanze tra le tavole della Variante Generale al P.R.G.C. si precisa che valgono le prescrizioni riportate sulla carta con la scala di maggior dettaglio.

Ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e s. m. e i., ove non definite dal P.R.G.C., possono essere delimitate con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

L'omesso inserimento nelle tavole grafiche di edifici e/o strutture od opere di qualsiasi tipo, non comporta il mancato riconoscimento della loro esistenza, così come l'eventuale loro inserimento conforme o difforme dalla realtà non comporta la loro legittimazione, dovendosi invece avere riguardo alla situazione reale, così come si dimostri essere stata alla data di aggiornamento riportata nelle tavole grafiche stesse.

Art. 3 - TRASFORMAZIONE SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o l'utilizzazione di risorse naturali è soggetta a titolo abilitativo secondo quanto previsto dalla legislazione statale, dagli articoli n. 48 e seguenti del titolo VI della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni delle presenti Norme.

Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale n. 56/77 e successive integrazioni.

Le condizioni generali e specifiche di edificabilità per gli interventi insediativi sono precisate nei successivi articoli.

La puntuale definizione degli interventi che comportano o meno la preventiva autorizzazione prima dell'esecuzione è soggetta a verifiche:

- a) di disposizioni nazionali e regionali;
- b) di alterazioni delle previsioni insediative di P.R.G.C., soprattutto per quanto concerne le modificazioni di destinazione d'uso d'immobile preesistenti.

Art. 4 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO

Il P.R.G.C. definisce le norme di tutela ed uso del suolo articolatamente per:

- aree di P.R.G.C.
- singole aree comprese in aree di P.R.G.C.
- singoli edifici esistenti.

Le prescrizioni operative di P.R.G.C. sono espresse da:

- destinazioni d'uso prevalenti ammesse e vietate;
- tipi di intervento previsti;
- modalità d'attuazione;
- parametri eventualmente differenziati per tipi di intervento e modalità d'attuazione.

Tali prescrizioni sono contenute nelle Tabelle allegate alle presenti Norme.

Il P.R.G.C. sull'intero territorio comunale:

- a) identifica le aree inedificabili e quelle sottoposte a vincoli di rispetto dai corsi d'acqua (ivi comprese quelle interrotte dal piano stralcio delle fasce fluviali), dalle strade, dai Cimiteri, dal pozzo d'acquedotto, dal depuratore ecc...;
- b) individua la ripartizione del territorio a fini agricoli, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le aree insediative residenziali e produttive;
- c) prescrive norme specifiche concernenti la disciplina urbanistica ed edilizia delle trasformazioni sul territorio.

I documenti cartografici contengono le seguenti prescrizioni:

- i limiti delle aree descritte nei precedenti commi;
- i perimetri delle aree da disciplinare con strumenti esecutivi o con norme specifiche;
- le linee di progetto di nuove infrastrutture;
- le rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;
- le indicazioni di edifici singoli soggetti a particolari norme.

Art. 5 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'

Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle tabelle di sintesi delle prescrizioni normative (allegate alle presenti Norme d'Attuazione) sono condizioni generali di edificabilità:

- a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 e s.m.i. (impregiudicata l'applicazione dei contributi di cui alla Legge 28.01.1977 n. 10, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 1° comma della Legge 06.08.1967 n. 765) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi d'intervento, o l'impegno da parte degli interessati all'edificazione di procedere alla esecuzione delle medesime contemporaneamente alla utilizzazione delle costruzioni oggetto della concessione.
- b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata da uso pubblico. I criteri per la valutazione di tale congruità sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale in funzione dello stato di attuazione delle urbanizzazioni previste dal P.R.G.C.
- c) la disponibilità o realizzabilità dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole aree di P.R.G.C.

In via generale le succitate condizioni generali d'insediamento non si applicano agli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, quando non comportino variazioni delle destinazioni d'uso o incrementi del carico urbanistico in atto.

Art. 6 - CAPACITA' INSEDIATIVE DEFINITE DAL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è dimensionato, ai sensi della L.R. n. 56 con proiezione operativa quinquennale ed ai fini delle previsioni di servizi ed infrastrutture con proiezione operativa decennale.

Il dimensionamento è espresso in numero teorico di abitanti insediabili (capacità insediativa residenziale teorica CIRT) con riferimento a fabbisogni abitativi e di servizi pregressi ed addizionali.

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

Nelle singole aree o zone di P.R.G.C. sono precisati, con il progetto definitivo, i limiti massimi di abitanti insediabili, indipendentemente dalle proiezioni temporali della CIRT.

Art. 7 - SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di concessione per i lavori di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C.

Pertanto il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G.C. quelle volte alla coltivazione di piccoli orti ed allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 8 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito da un corpo normativo ed illustrativo e da un corpo cartografico. In caso di controversa interpretazione tra tavole e scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata.

- a) elaborati urbanistici:
- Relazione ;
- Norme Tecniche di Attuazione e tabelle di zona;

* Elaborati grafici di piano

Tavole di Analisi:

- A - Centro Storico: rilievo dello stato di fatto destinazioni d'uso 1°, 2°, 3° piano fuori terra, situazione Geomorfologica, numeri dei piani fuori terra;
- B - Rilievo filologico delle tipologie edilizie e delle coperture del Centro Storico;
- C - Rilievo della struttura urbana: prospetti edilizi sulle vie centrali;

Tavole di Progetto:

Tav. D1 - Rappresentazione sintetica del P.R.G.C. - scala 1:25.000;

Tav. D2 Progetto P.R.G.: Territorio Comunale..... scala 1:5.000

Tav. D3 Progetto P.R.G.C.: Concentrico. scala 1:2.000

Tav. D4 Progetto P.R.G.C.: Dettaglio centro storico. scala 1:1.000

Tav. D5 Zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s.
m. ed i. scala 1:2.000

Tav. D6 Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità
geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulle
previsioni di P.R.G. Territorio Comunale scala 1:5.000

Tav. D7 Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità
geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulle
previsioni di P.R.G. Capoluogo..... scala 1:2.000

Tav. D8 Perimetrazione centri abitati su base catastale scala 1:5.000

Tav. D9 **Vincoli paesaggistici del PPR Beni Paesaggistici e Componenti
Paesaggistiche**– Territorio Comunale scala 1:5.000

Rapporto preliminare

Scheda quantitativa dei dati urbani

Verifica di compatibilità con il piano di classificazione acustica

Tav. E3 - Carta Idrogeologica;

Tav. E5 - Carta delle aree allagate e degli spessori di lama di esondazione in occasione dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000, 1:5.000.

b) elaborati geologici:

- **Controdeduzioni osservazioni Regione**
- Relazione e normativa geologica con allegata:
 - **Controdeduzioni alle osservazioni contenute nei pareri**
 - **Tavola Allegato SICOD documentazione completa** (Opere di difesa idraulica censite, 1:10.000, schede, **documentazione fotografica, sezioni di verifica studio idraulico**)
 - **SICOD schede**
- **Relazione sismica**
- **Relazione aree di nuova trasformazione urbanistica, III fase Circolare 7/LAP**
- **Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica**
- Tav. 1 Carta della pericolosità da alluvione e delle nuove fasce fluviali. scala 1:10.000
- Tav. 1A - Carta delle fasce fluviali..... scala 1:10.000
- Tav. 2 Carta delle aree allagate in occasione dell'evento alluvionale del novembre 2016..... scala 1:10.000
- Tav. 3 Carta di dettaglio delle fasce di rispetto dai canali che attraversano il centro abitato. scala 1:2.000
- Tav. 4 Carta geomorfologica, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore **e delle opere di difesa idraulica censite** scala 1:10.000
- Tav. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. scala 1:10.000
- **Relazione geologico-tecnica studi di microzonazione sismica – Livello 1**
- Tav. 6MS Carta delle indagini..... scala 1:10.000 **studi di microzonazione sismica – Livello 1**
- Tav. 7MS Carta geologico tecnica con sezioni geologiche e schema dei rapporti stratigrafici **–MS**. scala 1:10.000 **studi di microzonazione sismica – Livello**
- Tav. 8MS Carta dalle microzone omogenee in prospettiva sismica. - **MS** **scala 1:10.000 scala 1:5.000**

c) elaborati idraulici:

- Ri.1 Relazione idrologica
- Ri.2 Relazione idraulica

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 9 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. avviene a mezzo:

- a) di strumenti esecutivi pubblici e privati;
- b) di interventi edilizi diretti.

Sia gli strumenti urbanistici esecutivi come gli interventi edilizi diretti devono rispettare le destinazioni e prescrizioni di P.R.G.C. proprie dell'area interessata indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti Norme.

L'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal P.R.G.C. è da intendersi subordinata alla vigente normativa inerente al superamento delle barriere architettoniche; a tal fine si richiamano i disposti dell'articolo 91 octies della L.R. n. 56/77 e s.m..

Art. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

Si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale, indicate dalle Tavole di P.R.G.C. e dalle Tabelle; richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77. Possono essere in ogni caso predisposti dall'Amministrazione Comunale e quindi di iniziativa pubblica e/o a cura e spese di privati quando previsto dalle presenti Norme o quando richiesto dal Comune.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica con i quali è possibile attuare le previsioni di P.R.G.C. sono:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli Artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 71, n. 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77.
- b) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865, e successive modificazioni e all'art. 42 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
- c) I piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e all'art. 41 della L.R. 56/77.
- d) Piani di lottizzazione d'ufficio (ex art. 8 legge 06 agosto 19678, n. 765) ora denominati Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) ai sensi degli articoli 44, 45 della L.R. 56/77;
- e) Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 05 agosto 1978 e art. 41 bis L.R. 56/77.
- f) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art. 47 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata con i quali è parallelamente possibile attuare dette previsioni di P.R.G.C. sono:

- g) Piani di recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della Legge 05 agosto 1978, n. 457 e agli articoli 41 bis, 43 e 45 della L.R. 56/77.
- h) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli articoli 43 e 45 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono definiti e delimitati dal P.R.G.C., ma l'eventuale disegno di dettaglio all'interno di dette aree soggette a S.U.E. ha titolo puramente indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico: esso potrà subire modifiche anche sostanziali purché vengano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Sintesi allegati alle presenti N.T.A. per le esigenze di organizzazione dell'area come documentato negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

La delimitazione perimetrale delle aree assoggettate a S.U.E. individuato dal P.R.G.C. potrà subire lievi variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarla allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, senza tuttavia produrre modifiche superiori al 5% dell'area originariamente indicata in planimetria: le eventuali aree di risulta assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.

Con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, in particolare a piani di recupero senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

In sede di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare e/o eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i propri interessati. Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n. 56/77.

Le lievi variazioni al disegno di P.R.G.C., indicate ai precedenti comma, dovranno avvenire nel rispetto delle procedure e caratteristiche fissate dalla Legge Regionale 56/77, art. 17, comma 12.

Art. 11 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone, dove lo strumento esecutivo è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello strumento stesso.

L'intervento edilizio diretto di norma è oggetto a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della legge regionale 05 dicembre 1977, n. 56 ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità di cui alle presenti Norme.

In via generale potrà essere ammissibile la edificazione con intervento edilizio diretto e per un solo edificio o volume edilizio solo nei casi in cui l'area interessata posseda tutte le seguenti caratteristiche:

- a) sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognature o altro sistema di smaltimento delle acque previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
- b) prospetti sulla via pubblica o di uso pubblico o sia dotato di conveniente accesso; il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi. La larghezza minima del passaggio dovrà essere di m. 5,0;
- c) abbia una superficie inferiore a 3.000 (tremila) mq., e non risulti stralciata da un terreno, di superficie maggiore, appartenente alla stessa proprietà posteriormente all'01.02.1977 (dopo l'entrata in vigore della legge n. 10 del 28.01.1977).

Art. 12 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

I piani esecutivi convenzionati possono essere di iniziativa libera (P.E.C.L.I.) oppure obbligatoria (P.E.C.O.).

I primi (art. 43 della L.R. 56/77) si realizzano:

- a) sulla porzione di territorio, indicate in P.R.G.C. non ancora dotate in tutto od in parte di opere di urbanizzazione;
- b) in tutte le aree dove si preveda l'insediamento di più edifici o volumi edilizi;
- c) ove si impongano previsioni di servitù od accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno dei tempi di attuazione.

Quanto ad iniziativa del Comune si intende attuare le previsioni di P.R.G.C. con il ricorso alle procedure di cui all'art. 46 della L.R. n. 56, i proprietari di immobili (intendendo immobili anche i terreni compresi nell'area individuata dal P.R.G.C.) singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di piano esecutivo convenzionato ai sensi del precedente comma, sono obbligati a farlo.

In caso di inerzia da parte dei proprietari, il Comune procede secondo quanto previsto dalle procedure di cui agli artt. 44 e 46 della L.R. 56/77.

Gli elaborati per tali P.E.C. devono comprendere (articolo 39 della L.R. n. 56/77):

- 1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G.C. con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredato dei seguenti allegati:
 - analisi delle ricerche svolte;
 - la specificazione delle eventuali aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
- 2) La planimetria delle previsioni di P.R.G.C. relative al territorio oggetto del P.E.C. estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino esistenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso;

- 3) La planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato, disegnato sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altometriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione 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 dal P.E.C., con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
- 7) Eventuali norme specifiche di attuazione del P.E.C.;
- 8) Una planimetria del P.E.C. ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso ai sensi di quanto prescritto dal 2 ° comma del citato art. 39 della L.R. n. 56/77;
- 9) Lo schema della convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune.

Lo schema di convenzione deve trattare quanto previsto dai punti 1), 2), 3) e 4) del 1° comma dell'articolo 45 della L.R. 56/77. Il Comune assume, con propria deliberazione basata sull'eventuale convenzione-tipo predisposta dalla Regione Piemonte criteri generali e particolari per la formulazione di dette convenzioni, normando - in particolar modo - termini, procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedersi gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Art. 13 - CONCESSIONE EDILIZIA (C.E.) E DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' (D.I.A.)

A norma dell'articolo 1 della Legge n. 10/77 e dell'articolo 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il rilascio della concessione o dell'autorizzazione nei modi e nei tempi definiti dal Regolamento Edilizio:

- per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
- per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme;
- per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) ristrutturazione di edifici;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;

- d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- l) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti;
- m) apertura ed ampliamento di cave e sfruttamento di falde acquifere minerali;
- n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio;
- o) costruzioni temporanee e campeggi;
- p) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

Comunicazione con denuncia di inizio dell'attività: ai sensi dell'art. 9, comma settimo del Decreto Legge 22 Luglio 1996, n. 388, "Misure urgenti per il rilancio economico ed occupazionale dei lavori pubblici e dell'edilizia privata", i seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431 e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2 della Legge 24 Dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dal comma 13 del presente articolo;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- n) le altre opere individuate da legge regionale o provinciale.

Non sono soggette a concessione, nè ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nei precedenti commi;
- b) le opere di manutenzione ordinaria;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'articolo 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.

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

Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

Art. 14 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI

Fatti salvi i casi gratuiti previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28.01.1977 n. 10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere di urbanizzazione o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28,01,1977 n. 10 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute a termine di convenzione al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazione di alcun tipo.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia rappresentata:

- a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione dell'opera; o,
- b) dall'impegno assunto da privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

In ogni caso il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità è impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

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

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.R.G. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti N.T.A., essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml 100, misurati dal confine più vicino.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Art. 15 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLA NORMATIVA REGIONALE

Le autorizzazioni di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.C.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.

L'autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

L'autorizzazione può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge.

In particolare la Legge Regionale 56/77 e s. m. e i. all'art. 56 precisa che (per quanto non in contrasto con le normative statali) sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) 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 pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;

- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;
- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 490/1999 (testo unico sui Beni Culturali), i seguenti interventi:

- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano 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 elencati all'art. 51;
- h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco agli aventi titolo, sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto dei piani vigenti.

L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nei casi di cui alle lettere a) e b) entro 90 giorni e nei casi di cui alle lettere c), d), e), f), g) ed h) entro 60 giorni dalla presentazione, decorsi tali termini, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Tale disposizione non si applica per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 490/1999, nonché per gli interventi di cui alle lettere a) e b) del 1° comma, che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 16 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Al fine di una interpretazione omogenea ed unitaria delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dell'attuazione del P.R.G.C., sia attraverso interventi diretti, sia attraverso strumenti esecutivi, si riportano di seguito alcune chiarificazioni definitorie della terminologia impiegata.

Gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G.C. sono i seguenti:

- St = Superficie territoriale.

E' riferita ad un'area, con destinazione omogenea od alla quale il P.R.G.C. attribuisce caratteri normativi omogenei, comprensiva di spazi privati e pubblici, esistenti o previsti.

- Sf = Superficie fondiaria o superficie di insediamento (Lotto).

E' riferita ad un'area od a lotti patrimonialmente individuati al netto delle urbanizzazioni primarie o sedi pubbliche esistenti od in progetto di P.R.G.C. quando cartograficamente specificato.

- Di = Densità insediativa.

E' definita in ab/ha ed esprime il numero medio di abitanti per ettaro che il P.R.G.C. articolatamente prevede per le singole aree o zone la cui dimensione è espressa dal parametro St.

- IFT= Indice di fabbricabilità territoriale.

E' espresso in mc/mq ed indica la quantità edificabile sulle singole aree o zone, la cui dimensione è espressa dal parametro St.

- IFF= Indice di fabbricabilità fondiario.

E' espresso in mc/mq ed indica la concentrazione massima di volumi edilizi ammissibili (già costruiti o costruibili) sull'area di pertinenza.

Tale area normalmente costituita da fondi contigui od accorpabili (quando specificamente previsto dalle presenti N.T.A.) è quantitativamente espresso dal parametro Sf. Rappresenta cioè il rapporto espresso in metri cubi per metro quadrato tra il volume dell'edificio o del complesso di edifici e la superficie dell'area di insediamento (lotto) al netto cioè degli spazi pubblici per la circolazione e la sosta, delle aree a servizi, esistenti o previsti nel P.R.G.C..

In caso di dismissione o di assoggettamento a vincoli a uso pubblico di una porzione della proprietà, la cubatura relativa all'area asservita viene conservata a favore della proprietà residua.

- V = Volume edilizio.

Definisce la cubatura dell'edificio esistente o realizzabile emergente dal suolo secondo le definizioni degli indici edilizi, di cui al successivo articolo.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi il volume edilizio si calcola come prodotto dell'indice d'edificabilità territoriale (It) per la superficie territoriale dell'area individuata dal P.R.G.C. come ambito d'insediamento disciplinato da strumento esecutivo.

In tutti gli altri casi in cui il P.R.G.C. determina per le singole aree l'indice di fabbricabilità (If), il Volume edilizio deve essere riferito alla superficie fondiaria (Sf).

Art. 17 - DEFINIZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Continua aperta (C):

Si definisce tipologia continua aperta, il complesso di fabbricati a forma lineare, cioè frontespizio laterale contro frontespizio laterale, realizzati sui confini di proprietà, con le facciate principali prospicienti su spazi pubblici o privati, ed aventi spessore di manica non superiore a m 14, e con distacco minimo tra le facciate o fronti principali dei fabbricati, e tra esse ed i confini, in ogni punto non inferiore alle distanze fissate dal V.G. al P.R.G.C. per ciascuna area del territorio comunale.

2. A schiera (S):

Si definisce tipologia edilizia a schiera il complesso di fabbricati a forma variamente articolata senza soluzioni di continuità per uno sviluppo in pianta non inferiore a ml 30, altezza non inferiore a 2 piani fuori terra, spessore di manica non superiore a m 12, distacco minimo tra le facciate dei fabbricati, e tra esse ed i confini, in ogni punto non inferiore alle distanze fissate dal V.G. al P.R.G.C. per ciascuna area del territorio comunale, contenenti non meno di due scale a servizio degli alloggi con esclusione di disimpegni, ballatoi o passaggi interni alla manica

3. Isolata (I):

Si definisce tipologia edilizia isolata quella costituita da fabbricati isolati con distacco minimo fra loro in ogni parte non inferiore alle distanze previste dallo strumento urbanistico per ciascuna fronte non superiore a ml 30 e contenenti non più di due scale a servizio degli alloggi con esclusione di disimpegni, ballatoi o passaggi comuni interni al corpo di fabbrica.

Art. 18 - UNITA' EDILIZIE E PARAMETRI EDILIZI

Nelle singole aree di P.R.G.C. le presenti Norme di Attuazione disciplinano le trasformazioni, le nuove costruzioni o ricostruzioni ed i completamenti (secondo le definizioni di cui all'art. 13 della L.R. n. 56/77) di singoli edifici parzialmente o totalmente interessati dai citati interventi; quando l'edificio è tipologicamente individuabile con una propria area di pertinenza si definisce Unità edilizia (Ue) il complesso di area e volumi edilizi, ivi compresi quelli accessori per autorimesse od impianti tecnologici.

All'interno delle singole Ue possono essere individuate una o più Unità immobiliari (Ui), funzionalmente autonome.

Qui di seguito si specificano gli indici riferiti all'Unità edilizia:

- Scp = Superficie coperta (mq)

E' l'area della proiezione su un piano teorico orizzontale dello sviluppo planimetrico complessivo dell'edificio, ma con esclusione del porticato e degli aggetti afferenti ai balconi e alla copertura degli edifici (cornicioni).

- Ic = Indice di copertura (%)

E' data dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

- Suo = Superficie utile in proiezione orizzontale (mq)

E' data dall'ingombro in proiezione orizzontale del fabbricato, misurato a filo esterno delle murature costituenti lo stesso, ad ogni singolo piano, compresi gli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.) misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte.
- Sul = Superficie utile lorda o superficie di calpestio (mq).
E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani anche interrati, misurate:
 - al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
 - al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:
 1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici ove esistono, destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti nelle seguenti misure massime:
 - 1.1. nella tipologia edilizia plurifamiliare: mq 30 ogni unità alloggio;
 - 1.2. nella tipologia edilizia unibifamiliare o schiera: mq 40 per destinazioni accessorie, per unità alloggio.
 2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente p.to 1 ove ricorra il caso.
- Sc = Superficie complessiva (mq)
La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% \text{ Snr}$).
Le superfici per servizi ed accessori riguardano:
 - a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 - b) autorimesse singole o collettive;
 - c) androni di ingresso e porticati liberi;
 - d) logge e balconi.
 I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.
- H = Altezza.
E' data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota di riferimento normativo all'intradosso dell'orizzontamento più elevato o del punto medio del solaio di copertura del sottotetto (se parzialmente abitabile) valutato dimensionalmente secondo quanto indicato per l'altezza dei sottotetti al successivo art. 19 punto 2):
 - per edifici prospicienti aree pubbliche il riferimento normativo è alla quota del piano orizzontale ideale passante a più di 50 cm dal piano della strada pubblica nel punto più prossimo alla superficie di insediamento;
 - per edifici situati in zone con giacitura naturale del terreno pianeggiate (inclinazione massima del terreno non superiore al 2%), il riferimento normativo è alla quota del piano orizzontale ideale passante a più di cm 50 dal piano della strada pubblica nel punto più prossimo alla superficie di insediamento;
 - per edifici situati in zone con giacitura naturale del terreno non pianeggiante (inclinazione massima del terreno superiore al 2%), il riferimento è alla quota media del piano di campagna sistemato;

- nel tratto della Via Villafranca a partire dall'incrocio di Via Roma e fino al pilone votivo di S. Sebastiano il "riferimento normativo è quello dato dalla media aritmetica tra i due punti considerati e cioè la Via Roma (considerata quota zero) ed il pilone votivo di S. Sebastiano (considerata quota massima).

Il risultato della media aritmetica dovrà essere quello riferito alla mezzeria dei lotti edificabili (per quelli fronteggianti la strada) ed al punto della stessa via più prossimo alla zona edificabile (per i lotti interni).

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C. ad eccezione:

- a) dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
- b) degli accessi alle parti dell'edificio totalmente o parzialmente interrati (ove nel complesso non interessino più di metri lineari 6 di linea di spiccato) o di quelle delimitate da intercapedine di larghezza inferiore a m 1,50.

Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici, l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

- P.f.t. = Piani fuori terra.

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parti fuori terra; in ogni caso il numero di piani fissati per ogni zona nei quadri sinottici dei valori parametrici è riferito ai piani fuori terra con qualunque destinazione. Si precisa che ai fini urbanistici non viene considerato piano il sottotetto mansardato ancorché parzialmente abitabile e dotato di abbaini.

Non si considera "piano fuori terra" il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato per un'altezza massima non superiore a mt 1,70 calcolata all'estradosso della soletta di copertura rispetto alla quota di riferimento normativo definito per il calcolo dell'altezza H, sopra definita.

Tale piano seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di larghezza non superiore a mt 6.

Si precisa che il piano seminterrato, come sopra definito può essere scomputato dal calcolo del volume dell'edificio, ed inoltre, deve essere adibito esclusivamente per funzioni di servizio all'attività principale (es. tavernette, lavanderie, spogliatoi, corridoi, disimpegni, guardaroba).

- D = Distanza.

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, balconi aperti se aggettanti più di ml 1,50 dalla parete.

Fatta salva l'esistenza di un filo di costruzione o diversa prescrizione di P.R.G.C., la distanza minima da osservarsi per l'edificazione di nuovi edifici dovrà rispettare un arretramento minimo di 5 m.

- Cp= Corpo principale dell'edificio.

Si deve intendere quella porzione di edificio in cui esistono parti civili (abitazioni) e/o parti rustiche (stalle, depositi, fienili, ecc. o con altre destinazioni), la cui vicinanza e collocazione spaziale formi un tutt'uno o consenta considerarlo tale nella funzionalità del lotto.

Rientrano, quindi, nel "corpo principale dell'edificio" le tettoie, i porticati o altri edifici contigui e quelli compresi nel corpo principale, anche se solo chiusi da 3 lati. Sono da considerare facenti parte del "corpo principale dell'edificio" stalle, depositi, ecc. con sovrastante fienile (parte rustica) adiacenti la parte civile dell'edificio stesso, o comunque ne facciano parte, anche se con altezze diverse.

In presenza, su una unica proprietà di due o più edifici aventi le caratteristiche di cui ai commi precedenti, gli stessi si considerano corpi principali di fabbrica anche se distaccati.

- Sv = Superficie di vendita.

Si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o D.I.A..

Art. 19 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI

1. Volume della costruzione

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc) è la somma dei prodotti della superficie utile di ciascun piano (S.U.O.) al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella virtuale calcolata come indicato al seguente punto 2.

2. Volume dei Sottotetti

Il volume del sottotetto che occorre sommare al volume della costruzione è quella parte di edificio, anche non delimitata fisicamente, che possiede entrambi i seguenti requisiti di abitabilità e/o agibilità:

- Altezza minima $\geq 1,40$ m
- Altezza virtuale $\geq 2,20$ m

L'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio che possiede un'altezza $\geq 1,40$ (anche se non fisicamente delimitato dagli altri spazi privi di tali requisiti e comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente.

I sottotetti che non possiedono i requisiti minimi di abitabilità e/o agibilità si considerano soffitte e locali non agibili e non abitabili; essi possono essere costruiti esclusivamente con le seguenti caratteristiche:

- Rapporto aeroilluminante $\leq 1/30$ della S. Pavimento
- Presenza di impianti igienici: no
- Presenza di impianti tecnici: si

Per contro i sottotetti agibili e/o abitabili, devono possedere i seguenti requisiti:

a) Sottotetti abitabili:

- Altezza minima $\geq 1,60$ m anche delimitato da arredi
- Altezza virtuale $\geq 2,40$ m
- Rapporto aeroilluminante $\geq 1/8$ della S. pavimento

- Presenza di impianti igienici: si
- Presenza di impianti tecnici: si

b) Sottotetti agibili per locali accessori:

- Altezza minima $\geq 1,40$ m anche delimitato da arredi
- Altezza virtuale $\leq 2,20$ m e $\geq 2,40$ m
- Rapporto aeroilluminante..... maggiore di 1/12 della S. pavimento
- Presenza di impianti igienici: si
- Presenza di impianti tecnici: si

Art. 20 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI. AREE DI PERTINENZA.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli come successivamente indicato nelle presenti norme e nelle tavole di P.R.G.C., ove indicati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti che non ne prevedano l'integrale sostituzione, l'applicazione degli indici parametrici definiti dalla tabella riepilogativa allegata ha titolo provvisorio in quanto finalizzato alla stima della capacità insediativa. La superficie utile lorda (S.U.L.) e la volumetria esistente dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dallo stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale della concessione edilizia.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.f o S.t) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

In caso di intervento urbanistico esecutivo si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali.

Sono aree di pertinenza quelle fondiariae e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.R.G.C.. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti possono essere ulteriormente conteggiate, ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti Norme.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di vincolo di cui sopra deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Art. 21 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE.

Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà è vietata ogni successiva richiesta di concessioni edilizie su aree sature già utilizzate, con sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità, anche se con norme vigenti antecedentemente all'adozione del P.R.G.C.; nei casi di consentita demolizione e ricostruzione la verifica viene operata con riferimento alle norme vigenti.

Se un'area a destinazione omogenea, nella quale esistono costruzioni che si debbano o si intendano conservare, viene frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e delle prescrizioni di Piano viene effettuata, sia per le costruzioni conservate sia per quelle da realizzare, nello stato di diritto-dovere alla data di approvazione del P.R.G.C..

Non sono ammessi trasferimenti di volumi edificabili su aree, anche se della medesima proprietà, non contigue; sono fatti salvi i casi previsti in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo in ambiti omogenei e contigui o per le aree destinate ad attività agricola di cui all'articolo 25 della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e successive modifiche.

Ai fini del rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi l'Ufficio Tecnico Comunale prevederà ad aggiornare in duplice copia l'archivio delle Mappe Catastali; ogni variazione, annotata cartograficamente e registrata in duplice copia su apposito registro, viene controfirmata dal tecnico addetto all'Ufficio Tecnico o dall'impiegato a ciò delegato dal Sindaco.

Le predette registrazioni comprendono altresì le cessioni di aree al patrimonio Comunale per la realizzazione di urbanizzazioni, primarie, secondarie, indotte, prescritte o concordate in sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni.

Art. 22 - PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI

1) Distanze dagli spazi pubblici

Detta distanza per quanto riguarda la viabilità esistente ed in progetto non dovrà risultare in ogni caso inferiore a quanto stabilito dal Nuovo Codice della strada (D.L. 30 aprile 1992 n. 285) e dal suo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147).

Il rispetto di detta prescrizione sarà puntualmente verificato dal Comune in sede di esame degli S.U.E. e/o di rilascio delle singole concessioni edilizie.

Le strutture totalmente interrate e le loro opere di accesso devono distare almeno mt 2,50 dal limite degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C., fatte salve le opere necessarie ad allacciare gli edifici alla rete dei servizi tecnologici; qualora di dette opere costituiscano intralcio per l'eventuale potenziamento delle infrastrutture pubbliche entro le fasce di arretramento stabilite per le costruzioni in superficie, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, senza indennizzo e a cura e spese del proprietario.

Nelle tavole grafiche di sintesi sono individuate le disposizioni circa gli arretramenti che devono essere previsti nella costruzione dei nuovi edifici. In ogni caso nelle aree di nuovo impianto e di completamento sarà previsto un arretramento minimo di 5 m.

Nel centro storico e nelle aree centrali definite da P.R.G.C. di ristrutturazione e di riordino, l'arretramento sarà individuato dal filo costruito, salvo diversa e più precisa indicazione nelle singole schede o nelle tavole grafiche di P.R.G.C..

2) Distanze tra edifici esistenti e previsti (Df)

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a mt 10 e va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti prospettanti siano entrambe prive di finestre; in questo ultimo caso saranno consentite distanze non inferiori a mt 4 qualora questo non risulti in contrasto con le norme sugli arretramenti dai confini o dai limiti inderogabili fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Per operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni inerenti fabbricati ricadenti nella delimitazione del centro storico, dette distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

4) Distanze dai confini (Dc)

Nel caso di interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia le distanze minime dai confini di proprietà non possono essere inferiori a quelle in atto e nel caso di parziali innovazioni devono rispettare il Codice Civile.

In tutti gli altri casi la distanza minima dal confine di proprietà è fissata in $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 metri salvo specifiche dismissioni delle singole zone.

E' ammessa la costruzione a confine se nel lotto confinante preesiste altra parete priva di veduta, limitatamente alla sagoma della parete esistente, ovvero nel caso in cui intercorre un accordo tra i proprietari confinanti stipulato con atto pubblico di vincolo, regolarmente trascritto, con il quale il confinante si obblighi a rispettare, nell'eventuale futura edificazione, tutte le norme sulle distanze tra fabbricati o a costruire a sua volta anch'egli a confine con le stesse limitazioni espresse nel precedente comma.

Fanno eccezione le autorimesse private (bassi fabbricati) che potranno edificarsi a confine perché la loro altezza interna non superi m 2,50 e l'eventuale altro fabbricato preesistente sul lotto confinante non sia a distanza inferiore a metri 3,00 (tre).

Art. 23 - PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED ALLA MOBILITA'

1) Cortili ed aree di pertinenza.

Si definisce cortile qualsiasi spazio delimitato da edifici o recinzioni con zoccolo continuo in muratura, per più di $\frac{3}{4}$ del suo perimetro.

Nei nuovi cortili dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) la distanza minima tra le pareti opposte deve essere almeno quella stabilita precedentemente per la voce Df;

- b) i nuovi cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a smaltire le acque meteoriche;
- c) i nuovi cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno, eventualmente anche a mezzo di locali di disobbligo;
- d) i nuovi cortili con superfici superiori a mq 200 devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un accesso carraio con sagoma libera di altezza di almeno m 4,50 e di larghezza di almeno m 3,00.

All'esterno del Centro Storico, nei cortili esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C., sono ammesse, nel rispetto delle prescrizioni ed indici di zona, costruzioni contenenti locali accessori come autorimesse private, magazzini e simili, nonché autorimesse ad uso pubblico.

Queste costruzioni possono essere addossate all'edificio principale o elevate sui confini nel rispetto di quanto stabilito alla precedente voce Dc.

Nelle aree RR, per motivazioni di carattere ambientale, viene esclusa la possibilità di realizzare nuove coperture piane prescrivendo espressamente il ricorso a coperture con caratteristiche conformi a quelle tipiche della zona.

2) Sedi stradali.

Si considerano sedi stradali, oltre a quelle indicate nelle tavole di P.R.G.C., quelle comprese nello stradario predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale, e comunque quelle pubblicate o soggette a servitù di pubblico transito.

Le sedi stradali indicate nelle tavole di P.R.G.C. si riferiscono a strade per le quali è previsto il pubblico transito.

Specifiche o limitate varianti ai tracciati delle reti stradali indicati nelle tavole di azionamento del P.R.G.C., possono essere attuate, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso semplice convenzione con i frontisti e le eventuali parti interessate.

3) Accesso agli edifici, strade private, strade di allacciamento e strade di lottizzazione.

Gli accessi agli edifici fronteggianti strade piazze pubbliche, devono essere muniti, ove consentito, di passo carrabile.

L'autorizzazione a costruire viabilità private per accessi ad edifici interni deve essere condizionata ad una convenzione trascritta sui registri immobiliari, nella quale deve essere specificato l'impegno, del privato di provvedere alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature e della illuminazione della strada.

L'apertura dei cancelli non può avvenire esternamente sul suolo pubblico. Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a scantinati od a piani sopraelevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno m 3,00 dal cancello.

Le strade di lottizzazione e quelle necessarie per collegare i singoli lotti od insediamenti alla rete principale esistente o prevista dall'Amministrazione Comunale, devono avere una sezione in ogni caso non inferiore a m 5. Tale larghezza può essere aumentata a discrezione del Sindaco su parere della Commissione Igienico-Edilizia ove si presentassero particolari esigenze di scorrimento, sosta o realizzazione.

Inoltre in relazione alle caratteristiche dell'insediamento e del sito l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere la realizzazione di marciapiedi indicandone la larghezza su uno od entrambi i lati della carreggiata.

Qualora si tratti di strade private senza uscita esse devono essere dotate di spazio terminale per l'inversione di marcia degli autoveicoli ed in cui possa essere iscritto un cerchio con diametro minimo pari a ml 8, e dotate, all'ingresso dalla viabilità pubblica, di un cancello in

legno o metallico, escludendo la chiusura mediante catenelle. Le suddette strade, quando siano al servizio di non più di quattro unità immobiliari, potranno avere un calibro inferiore a m 5, senza spazio terminale per l'inversione di marcia.

Si richiamano inoltre i disposti dell'art. 28 della L.R. 56/77 che così precisa:

“I Comuni non possono autorizzare, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.”

“Le anzidette prescrizioni relative alle caratteristiche dimensionali e funzionali (sezione non inferiore a m.5 e spazio terminale con diametro minimo di m.8) delle strade di lottizzazione o di quelle necessarie per collegare i singoli lotti od insediamenti alla rete principale esistente o prevista, si intendono riferite ad infrastrutture viarie di nuova realizzazione e non già a quelle esistenti per le quali si intendono operanti le caratteristiche dello stato di fatto.

Per le infrastrutture esistenti è fatta salva in ogni caso la facoltà dell'Amministrazione Comunale di regolamentare condizioni e modalità dei flussi veicolari tenuto conto delle condizioni locali.”

4) Porticati.

I porticati ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costituita da materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Nel Centro Storico e nelle zone di interesse paesaggistico i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelte nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminati, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica, una volta che se ne sia assunto l'onere con specifica deliberazione di Consiglio Comunale.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei porticati, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere minore di ml 2,00, mentre l'altezza misurata nel punto più basso non deve essere inferiore a m 2,50.

5) Marciapiedi e percorsi pedonali.

In tutte le vie, piazze e spazi pubblici esistenti e di nuova costruzione, previsti con marciapiedi o percorsi pedonali, i proprietari di fabbricati o terreni fronteggianti hanno l'obbligo di costruire i marciapiedi o percorsi pedonali stessi con le eventuali relative delimitazioni (bordure, cordonature rialzate o a livello) ed eventuali scarichi secondo le prescrizioni impartite dal Sindaco.

Il Comune ha la facoltà di imporre la costruzione di detti marciapiedi e percorsi pedonali con la modalità e prescrizioni che saranno precisate di volta in volta e con l'impiego, a sua

insindacabile scelta, di materiali (in linea indicativa lastre di sienite, granito, luserna dello spessore minimo di cm 10 o piastrelle di porfido o similari).

La costruzione dei marciapiedi e percorsi pedonali viene prescritta entro un adeguato termine di tempo trascorso il quale dopo regolare ingiunzione, il Comune dispone l'esecuzione d'ufficio con addebito della spesa agli inadempimenti; tale spesa viene recuperata a mezzo ruolo da dare in riscossione all'Esattore Comunale secondo la procedura delle imposte e tasse. Tale recupero può, a richiesta degli interessati, essere effettuato in tre rate uguali ed annuali.

La pavimentazione dei marciapiedi e percorsi pedonali dovrà essere eseguita in un modo tale da garantire lo smaltimento immediato delle acque meteoriche.

6) Sporti su spazi pubblici.

Tutte le sporgenze su spazi pubblici od assoggettati a pubblico transito, oppure di arretramento dovuto a cornicioni, cornici, balconi aperti, decorazioni, infissi e simili come persiane, vetrinette, insegne, targhe reclamistiche, ecc. non possono superare le seguenti misure alla verticale innalzata sul filo stradale o dal filo di arretramento strettamente necessario ai fini del raggiungimento dell'altezza del fabbricato:

- fino alla quota di m 2,50: m 0,15;

- dalla quota di m 2,51 alla quota di m 4 per strade aventi marciapiedi rialzato e alla quota di m 4,50 per strade senza marciapiedi rialzato: m 0,25;

- oltre la quota di m 4,00 o di m 4,50 rispettivamente per le strade o spazi pubblici con o senza marciapiede rialzato sono invece ammesse le seguenti sporgenze:

a) fino a 6 m di larghezza: m 0,60

b) oltre i 6 m di larghezza: m 1,00

Sono ammesse anche pensiline con qualsiasi estensione longitudinale quando si tratti di edifici e negozi con altezza di pensiline non minore in ogni punto a m 3,50 dal marciapiede e con sporgenza uguale alla larghezza del marciapiede ridotta di cm 50.

In ogni caso le concessioni sono regolate con atto precario e col pagamento di canone annuo da stabilirsi dalla Giunta Municipale.

7) Recinzioni e muri di contenimento.

Le recinzioni e muri di contenimento che delimitano aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

a) che la fondazione non insista sul suolo pubblico;

b) che la parte "opaca" della recinzione non superi il 35% del totale, in ogni punto di essa, permettendo così agevolmente la vista delle aree interne di proprietà privata, dagli spazi pubblici, salvo il caso di edifici particolari che, per dimostrati motivi di tipologia ambientale o di sicurezza, necessitano di recinzioni interamente opache.

c) che i materiali e la forma siano definiti in base alle caratteristiche ambientali, oltreché alle esigenze funzionali.

In attesa della realizzazione delle opere stradali e delle opere pubbliche previste dal P.R.G.C. nelle zone di servizio è ammessa in tali zone, a discrezione dell'Amministrazione Comunale la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie di tipo aperto in rete metallica.

Per la ricostruzione delle recinzioni esistenti e per le nuove recinzioni, è prescritto quanto segue:

- nel concentrico del capoluogo, si osservano i fili di fabbricazione esistenti per le strade esistenti o in progetto, di larghezza non inferiore a mt 6; per le strade di larghezza inferiore a mt 6 è richiesta una distanza dall'asse stradale almeno pari a mt 4, qualora

l'intervento di ricostruzione delle recinzioni esistenti o di nuova realizzazione non si estenda all'intero fronte strada si potranno osservare i fili di fabbricazione esistenti alle seguenti condizioni:

- che la realizzazione di futuri ampliamenti stradali, non comporti oneri aggiuntivi per il Comune in caso di demolizione delle suddette recinzioni; a tal fine il richiedente si dovrà impegnare, prima del rilascio della relativa autorizzazione, con atto di impegno unilaterale da trascrivere sui pubblici registri immobiliari, a rimuovere gratuitamente il manufatto realizzato realizzandolo sugli allineamenti che il Comune imporrà nel progetto esecutivo di ampliamento della strada;
- che la recinzione non ostacoli o riduca il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare;
- che gli Enti gestori della strada si esprimano sulla nuova collocazione delle recinzioni;
- che sia verificato il pieno rispetto dei disposti fissati dal Nuovo Codice della Strada;
- nelle strade interne alle aree destinate ad impianti produttivi e/o commerciali è ammesso realizzarle sui fili stradali; rispetto alla strada provinciale, ad una distanza dall'asse stradale pari alla larghezza della sede viabile (sia veicolare che pedonale) comprese le banchine e con esclusione di tutte le altre eventuali strutture;
- nelle aree agricole, dovranno essere poste ad una distanza minima dall'asse stradale pari alla larghezza della sede viabile (sia veicolare che pedonale) comprese le banchine e con esclusione di tutte le altre eventuali strutture (scarpate, ecc.).

Per i corsi d'acqua nel concentrico del capoluogo si osservano i fili di fabbricazione esistenti anche se non contigui:

- in area agricola ovvero di rispetto ambientale rispetto a qualunque corso d'acqua dovranno mantenere una distanza minima dal suo asse pari alla larghezza del corso d'acqua stesso, misurata al piano di campagna;
- nelle aree con destinazione residenziale tutte le recinzioni verso le vie pubbliche, gli spazi pubblici e di uso pubblico e le vie private debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt 2,00.

Esse devono cioè essere costituite, nella parte fuori terra, da uno zoccolo di muratura di altezza non superiore a mt 0,70 dal suolo, sormontato da rete metallica, cancellata o manufatti tali da consentire la visibilità trasversale.

Ove esistano è consentito ricostruire con le caratteristiche originarie muri di recinzione obsoleti anche non "a giorno" purché essi rappresentino elementi di notevole interesse costruttivo, ovvero storico-ambientale.

Sono comunque fatte salve prescrizioni specifiche eventualmente contenute sia nella normativa delle singole aree sia nelle tavole di P.R.G.C., oppure maggiori arretramenti eventualmente prescritti dagli Enti diversi dal Comune, proprietari delle strade o dei corsi d'acqua.

Diverse prescrizioni potranno essere impartite in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi o di progetti specifici relativi alle strade ed ai corsi d'acqua.

Il Sindaco, anche in assenza di specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici e regolamenti vigenti, può imporre la rettifica di allineamenti stradali fino a mt 5 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni esistenti, salvo il ricorso alle procedure previste dalla legge 25.04.1865 n. 2359.

Art. 24 - SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITU' PUBBLICA E PRIVATA

Il P.R.G.C. definisce nella cartografia le sedi viabili pubbliche e quelle asservite ad uso pubblico.

E' consentita l'apertura di nuove sedi viabili esclusivamente nell'ambito di strumento esecutivi (P.E.C. e P.P.).

In tal caso la sezione utile minima (per strade a doppio senso di marcia) dovrà essere di ml 9,50 con marciapiedi su ambo i lati di almeno ml 1,50, salvo diversa indicazione specifica del P.R.G.C. o diversa disposizione del Comune.

Per sedi a confini con aree a destinazione agricola il marciapiede può essere limitato ad un solo lato. Le strade cieche debbono terminare con piazzola di ritorno nella quale sia inscrivibile un cerchio di m 10 di diametro, se inferiore a ml 100 di lunghezza.

Per lunghezza superiore la C.I.E. prescriverà idonee soluzioni.

Il Regolamento Edilizio Comunale precisa le caratteristiche costruttive per le sedi viabili pedonali e di sosta.

Le sedi viabili private esistenti possono mantenere le caratteristiche dimensionali e costruttive preesistenti solo se non vengono ulteriormente gravate di servitù d'accesso a nuove costruzioni.

In sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni l'Amministrazione Comunale può discrezionalmente richiedere adeguamenti o sistemazioni delle sedi viarie pubbliche ed asservite ad uso pubblico, nel rispetto delle previsioni di P.R.G.C. o per conseguire maggiori livelli di funzionalità e sicurezza nella circolazione.

Art. 25 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; e le successive norme ne indicano, ove necessario le destinazioni prevalenti, ammesse e quelle vietate.

La destinazione d'uso "prevalente comporta sempre l'ammissibilità d'una residenza per il conduttore o per il proprietario o per il custode; ove necessario, il numero di tali unità residenziali è definito dal P.R.G.C..

La destinazione d'uso "ammessa" deve intendersi la "prevalente" per costruzioni preesistenti e non già per nuove costruzioni. Sono "escluse" quelle incompatibili sia con le preesistenti, sia con le previste prevalenti ed ammesse.

Il rapporto tra superfici utili ad uso residenza ed attività connesse alla stessa, in aree di P.R.G.C. residenziali, non deve essere inferiore ad 1.

Art. 26 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc, previa comunicazione scritta al Comune che accerterà la compatibilità del mutamento richiesto, non è soggetto a concessione o autorizzazione qualora la destinazione proposta risulti compatibile con la destinazione d'uso dell'area normativa interessata all'intervento.

E' fatto salvo il disposto dell'art. 8 della L.R. 19/1999. Qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltretché dalle norme specifiche di zona del P.R.G.C.

Volumi esistenti parzialmente o totalmente seminterrati e sottostanti a locali ad uso residenziale, possono essere utilizzati ad usi pertinenti alle residenze stesse.

La concessione edilizia è data per quella specifica destinazione d'uso indicata dal richiedente nella domanda ed il mutamento comporta la necessità di modificare mediante nuovo atto, il contenuto del rapporto concessorio.

Il permesso di cui all'art. 221 T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27.07.1934, n. 1265 s'intende anch'esso riferito alla specifica destinazione.

Per le attività produttive dovrà essere indicato in sede di domanda di concessione, il tipo di lavorazione, con le caratteristiche idonee a consentire il controllo della congruità dei sistemi di smaltimento e di depurazione, nel rispetto delle leggi di tutela dell'ambiente, ai fini della necessaria valutazione degli oneri di cui al 1° comma dell'art. 10 della Legge 28.01.1977 n. 10 "Norme per l'edificabilità del suolo".

L'abusivo mutamento di destinazione d'uso o del genere di lavorazione comporta la revoca del permesso d'abitabilità o d'agibilità.

La concessione per la nuova destinazione potrà essere rilasciata qualora si conforme a quelle previste dal Piano.

La nuova concessione potrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione se la destinazione richiesta comporta, in base alla deliberazione assunta ai sensi del 1° comma, art. 5, legge n. 10 del 28.01.1977, una differenza considerata all'attualità aumento rispetto all'importo stabilito per l'originaria destinazione.

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione la destinazione s'intende riferita a quella risultante dalla domanda della relativa concessione edilizia.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile e dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, è subordinata a nuova concessione; qualora invece la variazione di uso richiesta contrasti con le previsioni del P.R.G.C. e quindi comporti una vera e

propria variante al Piano stesso, la relativa concessione non potrà essere data se non attraverso la procedura di variante alle norme di P.R.G.C..

Non potrà essere rilasciato permesso di abitabilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui è stata rilasciata la concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

Non potrà essere rilasciata comunicazione o autorizzazione commerciale per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione di uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

Art. 27 - CLASSI DI INTERVENTO

Ai fini dell'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e dei relativi requisiti, il territorio comunale è classificato in riferimento alla destinazione d'uso prevalente:

- a) Aree destinate a servizi;
- b) Aree destinate prevalentemente ad uso residenziale;
- c) Aree destinate ad impianti produttivi;
- d) Aree destinate ad usi agricoli;
- e) Altre destinazioni principali.

Art. 27Bis - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi previsti in ambito R1 si intendono classificati e definiti come appresso. Per le restanti aree di P.R.G.C. si fa diretto rimando alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i..

2 MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate;

riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a D.I.A..

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.E.

3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.R.C.)

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

4.1. RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4.2. RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

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

In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e per la realizzazione di abbaini da realizzarsi esclusivamente con forme e materiali tradizionali, e con dimensioni strettamente necessarie al rispetto della normativa igienico-sanitaria dei locali d'abitazione.

Gli abbaini (da valutarsi oltre che per forma e materiali anche in ragione del numero e della collocazione), di cui alla presente norma sono ammessi in quanto compatibili con i caratteri dell'edificio e non comportino pregiudizio per elementi esistenti architettonici e/o decorativi di

pregio, presupposti questi che debbono preventivamente essere accertati dall'Amministrazione Comunale onde effettuare le necessarie valutazioni tecniche finalizzate al rilascio dell'atto di consenso.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.

FINITURE INTERNE: ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.).

Il P.R.G. definisce le seguenti sottoclassi di intervento:

5.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.P.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni, oltre a quanto già ammesso nei commi precedenti e con le limitazioni eventualmente prescritte in ciascuna area normativa:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Qualora l'edificio non presenti elementi di facciata di pregio, è ammesso un modesto innalzamento della copertura per esigenze statiche e funzionali; l'innalzamento di cui trattasi è da riferirsi alla parete di imposta della copertura e non potrà comunque essere superiore a cm 60, fatto salvo quanto previsto nella zona R1.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

E' consentita la realizzazione di nuovi solai e soppalchi interni a norma del vigente R.E..

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: sono ammessi rifacimenti parziali di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

E' ammesso il recupero, per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative, di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

È altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Per l'intervento di ristrutturazione edilizia si richiama in toto l'applicazione dell'art.3 del D.P.R. 380/01 e s.mi.i..

5.3 RISTRUTTURAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (RIQ)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti, con obbligo tuttavia di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio rispetto al proprio intorno.

CAPO III - AREE DESTINATE A SERVIZI

Art. 28 - STANDARDS URBANISTICI - AREE PER SERVIZI

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione ed in sede di riserve di aree nei progetti di Piani Edilizi Convenzionati, valgono le dotazioni complessive di aree per servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56.

Gli elenchi allegati alle Tabelle dei servizi specificano le destinazioni delle singole aree per servizi e/o attrezzature d'interesse pubblico.

Il P.R.G.C. individua per pubblici servizi le destinazioni prescritte dall'art. 21 della L.R. n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, articolatamente distribuite per destinazione, all'interno delle aree S: tali destinazioni potranno essere modificate in sede di fase esecutiva e realizzativa con apposita delibera di C.C. ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia.

La destinazione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi, a livello comunale o intercomunale.

La proprietà degli immobili, aree e edifici, se non altrimenti definita a seguito di specifica convenzione, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o, indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Sono inoltre computabili i servizi di proprietà privata per i quali sia intervenuta un'apposita convenzione tra il pubblico e privato ovvero siano assoggettabili o assoggettati ad uso pubblico ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.e.i.

Le aree S destinate a servizi sono edificabili secondo le norme previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalle leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare. In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie ad essa asservita, l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1,00 mq/mq e l'altezza max pari a 10,50 mt: deroghe ai suddetti parametri saranno consentite se sufficientemente motivate dalle tipologie del servizio previsto; le altezze dei fabbricati ricompresi in aree a servizi di norma dovranno essere comunque rapportati anche ai caratteri dei contesti urbani in cui si collocano le attrezzature.

La destinazione delle aree S, per servizi, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello di isolato e comunale.

In genere per quanto riguarda le aree a verde attrezzato, la relativa sistemazione può essere così individuata:

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine e attrezzature di copertura per la sosta, la lettura e l'incontro, servizi igienici;
- attrezzature per bambini: zone pavimentate, al sole, all'ombra, zone coperte, terreno erboso calpestabile, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, cavea e sedili, zone pavimentate per pattinaggio, pista bici, area giochi;
- attrezzature per lo sport.

La dotazione di aree destinate a verde attrezzato è definita nelle tabelle di sintesi.

La dotazione per abitante di aree destinate a servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. risulta organizzata secondo quanto definito dalla L.R. 56/77.

Tale dotazione dovrà risultare garantita come minimo per la capacità insediativa prevista, in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi; a tal fine si precisa che:

- nelle aree a PEC individuate dal P.R.G.C. dette dotazioni dovranno essere dismesse integralmente, come previsto nelle note della tabella riassuntiva delle aree S;
- in sede di S.U.E. si potrà comunque dare luogo alla monetizzazione secondo quanto definito da apposito atto deliberativo qualora l'Amministrazione Comunale, per giustificato motivo, non intenda accettare dismissioni di aree non utilizzabili per gli spazi previsti. Nella stessa sede si forniranno precisazioni circa la localizzazione delle aree S destinate al recupero di pari quantità delle superfici monetizzate. La dotazione minima di legge di aree per parcheggio non è monetizzabile e pertanto è da reperire in sede di intervento.

Art. 29 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZIO ELETTRICO, TELEFONICO, ACQUEDOTTO, GAS)

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), f), g), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- 1) per sottostazioni elettriche: superficie coperta $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria (s.f.); ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi e artigianali;
- 2) per le cabine elettriche, ammesse ovunque, se ricadenti in aree per attività agricola la distanza del ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzera stradale non sia inferiore a mt 5. Detti arretramenti sono da intendersi ammissibili solo per quanto non in contrasto con quanto stabilito in materia di arretramenti delle costruzioni e dei manufatti dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada;
- 3) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per attività agricola e delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

Art. 30 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

A norma del 4° comma dell'art. 1 della L. 3 Gennaio 1978 n. 1 nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Nel caso in cui le opere ricadono su aree che strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante degli strumenti stessi, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni.

La regione emana il decreto di approvazione entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti.

CAPO IV - AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE AD USO RESIDENZIALE

Art. 31 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere; ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali **al dettaglio di distribuzione**, si farà riferimento al piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi del Decreto Legislativo 114/1998 che dovrà definire la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali e secondo le prescrizioni dell'art. 81 bis - Norme per gli insediamenti commerciali delle presenti norme.

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

Art. 32- AREA DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE **INDIVIDUATA AI SENSI DELL'ART.24 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.** – R1 – GIA' ZONA CENTRALE INDIVIDUANTE AREE DI RECUPERO DI INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO

La disciplina degli interventi e delle trasformazioni previste sull'area centrale del concentrico di Pancalieri è costituita da ambiti di interventi in parte di trasformazione urbanistico ed edilizio ed in parte di mantenimento e recupero, specificatamente e puntualmente normata dal presente P.R.G.C..

L'intera area è soggetta a specifica normativa che, evidenzia, tra l'altro:

- le aree destinate all'edificazione e ad essa pertinenti;
- le aree destinate a verde e spazi di relazione da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico;
- le aree destinate a parcheggio pubblico in superficie;
- gli allineamenti, fili fissi, sagome limiti e scostamenti ammissibili;
- la distribuzione planovolumetrica indicata di riferimento;
- le reti stradali e infrastrutturali di interesse generale;
- le destinazioni d'uso ammissibili nelle singole unità di intervento;
- gli standards e le dotazioni di legge relative alle aree di piano.

2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di agli artt.

25 e 26 precedenti.

4 Nelle tavole di piano in scala 1:1000 il P.R.G. individua, con apposito retino, i seguenti gruppi di edifici:

- gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
- gruppo II: edifici di pregio architettonico;
- gruppo III: edifici di interesse ambientale – documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari);
- gruppo IV: edifici privi di particolare pregio.

Per ciascun gruppo si individua il tipo di intervento ammesso secondo la tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		INTERVENTO AMMESSO
I	edifici di pregio storico-artistico	R.S.
II	edifici di pregio architettonico – ambientale	R.C.
III	edifici di interesse ambientale-documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari)	R.P.
IV	edifici privi di particolare pregio	R.T.
R.S. = restauro conservativo o restauro scientifico R.C. = risanamento conservativo R.P. = ristrutturazione edilizia interna o parziale R.T. = ristrutturazione edilizia totale		

5 Gli interventi della precedente tabella sono integrati dalle specificazioni che seguono.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.

5.2 È sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale, l'esecuzione degli interventi previsti nell'elenco di cui al c.4 precedenti a quello che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di ristrutturazione edilizia, per le aree di cui al presente articolo, si qualifica, quando lo stato di fatto lo richieda, come intervento di ristrutturazione per la riqualificazione architettonico – edilizia (RIQ) e implica in ogni caso l'obbligo di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

5.4 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale mediante gli interventi previsti; il conseguente incremento di Sul è in questi casi sempre ammesso. Si richiama in proposito la L.R. [16/2018 21/98](#).

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I, II e III, è ammessa, per documentate

esigenze igienico-funzionali, nell'ambito degli interventi assentiti, la realizzazione un tantum di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti. Gli incrementi in questione possono anche essere utilizzati per realizzare un modesto adeguamento dell'altezza del fabbricato nella misura massima di 60 cm.

- 5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia debbono essere, in caso di intervento, oggetto di manutenzione e restauro finalizzati al loro ripristino ed alla loro rigorosa conservazione.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali definiti dalla trama viaria e dalle relative cortine edilizie.
- 7 Le aree libere non sono edificabili ad eccezione di deroghe normative specifiche quali a titolo esemplificativo in materia di superamento delle barriere architettoniche; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse preferibilmente interrato, a norma dell'art. 87 30 seguente, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrasti con la realtà ambientale circostante non comprometta la percezione dei beni culturali vincolati, degli elementi di interesse architettonico ambientale, degli edifici dei gruppi I e II e non siano eliminati o ridotti giardini, parchi ed aree verdi esistenti.
- 8 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 9 Per gli immobili sottoposti alle prescrizioni di cui alla parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo o scientifico (R.S.).
Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.
Per gli immobili di cui al presente comma vedasi anche gli articoli 79 e 79bis 35 e 36 seguenti.
- 10 Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo, ed in particolare gli interventi di ristrutturazione debbono essere supportati da una attenta progettazione e debbono garantire la realizzazione di un prodotto edilizio di qualità che si inserisca correttamente nel contesto locale nel pieno rispetto delle caratteristiche e dei materiali degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esistenti.
A tal fine l'Amministrazione promuoverà la formazione di una apposita guida per la progettazione in centro storico nella quale siano fornite precise indicazioni in ordine alle tipologie ed ai materiali da utilizzare per le singole componenti edilizie dei fabbricati. Tale guida dovrà essere adottata come allegato al Regolamento Edilizio.

Art. 33 - AREE DI VECCHIO IMPIANTO PRIVE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE – R2 – GIA' AREE DI RISTRUTTURAZIONE E RIORDINO (RR) E LE AREE DI CUI ALL'ART.38 SOPPRESSO

Sono le parti di territorio comunale consolidato privo di requisiti che ne giustifichino l'inclusione entro i beni di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 ma in cui sussiste la necessità di non operare modificazioni che ne alterino sostanzialmente la fisionomia e questo anche in virtù della sua stretta interconnessione con il centro storico con destinazione d'uso residenziale e residenziale agricola.

In tali aree è obiettivo prioritario la tutela dell'impianto edificato e dell'immagine ambientale con una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

A secondo delle specifiche realtà tipologiche, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, recupero a fini residenziali degli edifici rurali abbandonati con le seguenti specifiche precisazioni:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere alla valorizzazione della tipologia originaria ed alla salvaguardia di eventuali elementi architettonici e decorativi di pregio;
- per documentate esigenze abitative e funzionali potranno essere consentite, sempre nel rispetto dei criteri innanzi enunciati, interventi di ristrutturazione con ampliamento non superiore al 20% della volumetria residenziale esistente da conseguire per quanto possibile mediante il recupero delle eventuali strutture contigue al corpo principale dell'edificio;
- nei casi di evidente degrado fisico e di impossibilità di un funzionale riuso a fini abitativi, da dimostrare con specifico rilievo e relazione tecnica allegata al prospetto di intervento, potrà essere consentita anche la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di P.R.G.C.;
- gli interventi di nuova edificazione soggetti a S.U.E. in corso di realizzazione dovranno rispettare i parametri edilizio-urbanistici tabellari dei S.U.E. approvati;
- la demolizione con ricostruzione non fedele che consenta anche trasferire volumi all'interno del lotto rispettando: altezze, numero di piani, e fili di fabbricazione verso strade;
- è consentito trasferire volumi all'interno della proprietà qualora esista più di un edificio aventi caratteristica di corpo principale, sempre nel rispetto del volume esistente;
- è sempre consentito conservare altezza inferiore a m 2,70 ove non si interviene; è pure consentito sopraelevare per rispettare l'altezza interna minima di m 2,70;
- è ammesso nello stesso intervento l'esecuzione di "ricostruzione fedele" e "ricostruzione non fedele" sullo stesso edificio;
- è sempre ammessa la costruzione di un garage nel limite di mq 25 netti, anche in deroga al limite massimo di indice di copertura;

La destinazione d'uso è quella residenziale.

E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare dello Strumento Urbanistico Generale e/o ascendenti suoi, o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi purché imprenditori agricoli a titolo principale.

Le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale, od altre destinazioni d'uso non escluse, proprie dell'area in cui sono inserite, al venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza.

Destinazioni d'uso escluse dall'area.

Dall'area sono escluse quelle attività che comportano rilevanti implicanze urbanistiche, come intenso traffico di automezzi e/o di persone; industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio se con lavorazioni che producano immissioni anche solo moleste, allevamenti di animali di qualsiasi genere su grande scala ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale-agricolo dell'area.

Tutte le esistenti costruzioni con destinazioni comprese tra quelle escluse o che risultino in contrasto con il carattere residenziale-agricolo dell'area, dovranno essere gradualmente trasformate e/o sostituite e le attività relative trasferite nelle apposite aree.

In tali costruzioni fino a quanto permane la destinazione compresa tra quelle escluse sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Norme per gli interventi: è sempre e comunque ammesso il recupero alla residenza e ad altre destinazioni d'uso non escluse dall'area, delle volumetrie altrimenti destinate e comprese nei corpi principali degli edifici.

E' ammesso eseguire interventi di trasformazione su tettoie ex agricole di altezza superiore a mt 3 per ottenere destinazioni d'uso al servizio della residenza (box auto, deposito, ecc.).

In presenza di strumento urbanistico esecutivo è ammesso realizzare tipologie edilizie diverse da quella "continua aperta" purché non in contrasto con quella prevalente in atto nell'intorno visuale.

Gli interventi finalizzati al recupero del volume rurale esistente all'interno della struttura civile dell'edificio, e non più utilizzato a tale scopo, dovranno prevedere, mediante un progetto unitario d'insieme, una coerente soluzione estetico-architettonica dell'edificio oggetto dell'intervento.

Per il fabbricato individuato cartograficamente con apposito segno grafico e censito a catasto al Foglio 16 mapp 498 è ammesso, oltre a quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazione, l'intervento di demolizione e ricostruzione a parità di volume esistente. Nella ricostruzione si richiede di mantenere i fili di facciata prospicienti verso spazi e pubbliche vie; nonché di riproporre in facciata gli elementi di pregio architettonico/artistico (es. loggiato) presenti così da rappresentare lo stato in essere ante demolizione con i necessari adeguamenti di altezze per il rispetto delle norme in materia edilizio-sanitarie.

Nell'area R2.2 esistono alcuni impianti ed attività in contrasto di destinazione d'uso con le aree limitrofe e/o che necessitano di rilocalizzazione per adeguamento all'impianto urbano e ai criteri di sicurezza nell'abitato. Dal punto di vista normativo per queste aree il P.R.G.C. impone la rilocalizzazione delle attività in altre aree idonee. Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinate a tali attività da rilocalizzare sono solo ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: nelle more della rilocalizzazione delle attività esistenti è invece ammissibile l'ampliamento della parte residenziale di mq 150 una tantum.

Il P.R.G. individua come prioritario lo sviluppo di uno SUE unitario delle due aree normative R5.1 e R2.2 per la dismissione delle opere di urbanizzazione pertinenti (viabilità

di PRGC ad ovest delle due aree e aree per servizi di competenza che saranno oggetto di unica convenzione per la relativa dismissione).

Art. 34 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA – R3 – GIA' AREE RESIDENZIALI DI RECENTE INSEDIAMENTO E A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (RE) E LE AREE DI CUI ALL'ART.37 SOPPRESSO.

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione di profondità.

In tali aree il P.R.G.C. propone e auspica il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto edificato, e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di isolato e di arredo urbano.

Nei lotti liberi o con indici di fabbricabilità inferiori a quelli tabellari sono ammessi gli interventi finalizzati all'utilizzazione delle volumetrie ammissibili e nell'ottica di quanto già definito nel precedente articolo: si precisa inoltre che l'utilizzazione delle volumetrie ammissibili potrà essere assentita, previa demolizione dei manufatti già esistenti alla data del 1950 e/o che presentino tipologie distributive o costruttive obsolete e quindi non architettonicamente utilizzabili in modo economico e decoroso.

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita (cioè con indice di fabbricabilità fondiario già utilizzato) sono inedificabili, salvo che siano comprese come aree edificabili in uno strumento esecutivo urbanistico vigente legittimamente approvato prima della data di adozione del progetto preliminare della presente variante generale.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale esaurita, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) per edifici condominiali: ampliamenti e sopraelevazioni sino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente (anche se viene superato l'indice di zona): ampliamenti sino a 25 mq di superficie per unità abitativa sono comunque ammessi nel caso in cui detto limite non consenta il conseguimento di un idoneo standard igienico-abitativo;
- g) per edifici residenziali uni e bifamiliari: interventi fino alla lettera d) 3° comma art. 13 L.R. 56/77 e s.m. e i. nonché ampliamenti una volta tanto non superiori a metri cubi 120;

- h) per gli edifici ex agricoli: recupero alle destinazioni d'uso non escluse dall'area delle volumetrie comunque destinate e comprese nei corpi principali degli edifici; nei medesimi sono altresì consentiti gli interventi fino alla lettera d) 3° comma art. 13 L.R. 56/77 e s.m. e i.;
- i) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici e che risultino congruenti con quanto previsto dall'art. 26;
- l) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal R.E. Comunale o da D.M. 05.07.1975.

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare dello Strumento Urbanistico Generale e/o ascendenti suoi, o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi purché imprenditori agricoli a titolo principale.

Le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale, od altre destinazioni d'uso non escluse, proprie dell'area in cui sono inserite, al venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza.

Destinazioni d'uso escluse dall'area: dall'area sono escluse le destinazioni d'uso che seguono: industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e/o di servizio se con lavorazioni che producano immissioni anche solo moleste, stalle, concimaie, allevamenti di animali di qualsiasi genere eccetto avicunicoli per l'autoconsumo ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale dell'area.

Tutte le esistenti costruzioni con destinazioni comprese tra quelle escluse o che risultino in contrasto con il carattere residenziale dell'area, dovranno essere gradualmente trasformate e/o sostituite e le attività relative trasferite nelle apposite aree.

In tali costruzioni sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 35 - AREE DI COMPLETAMENTO – R4 – GIA' AREE DI COMPLETAMENTO (RC)

Tale classificazione comprende si riferisce ad aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di completamento e di nuovo impianto.

Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano secondo le modalità previste nelle tabelle di zona.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento sono fissate nelle tabelle ed allegati riepilogativi e la destinazione d'uso deve risultare esclusivamente residenziale.

Art. 36 - AREE DI NUOVO IMPIANTO – R5 – GIA' AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO (RI)

Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale definito da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Il P.R.G.C. per tutte le aree prevede il ricorso allo S.U.E. per poter indicare particolari prescrizioni progettuali di impianto e di scenario urbano che altrimenti sfuggirebbero al coordinamento pianificatorio di specifica spettanza comunale.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, come sopra previsti, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La delimitazione individuata dal P.R.G.C. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni in sede di formazione dei progetti esecutivi delle urbanizzazioni, ma solo in aumento delle superfici previste dal P.R.G.C. con le procedure dell'art. 17, L.R. 56/77 e s.m.e.i..

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per le aree verdi di isolato e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di nuovo impianto sono fissate nelle allegate tabelle di sintesi.

Inoltre nell'ambito degli strumenti urbanistici il P.R.G.C. prevede il soddisfacimento degli standards urbanistici in riferimento alle quote parametriche di legge, anche se non cartograficamente individuate in P.R.G.C. in quanto è fatto obbligo di precisa definizione da parte dello S.U.E. di area.

Inoltre nelle Tabelle di Sintesi sono individuate per singole aree le norme specifiche di carattere vincolistico e progettuale urbanistico per il raggiungimento degli obiettivi progettuali del P.R.G.C.

Tutte le viabilità di PRGC interessanti le aree R5 dovranno essere realizzate come alberate con un filare su ambo i lati e la loro sezione sarà maggiorata per prevedere aree verdi di servizio per pista pedonale o ciclabile. In sede di progetto esecutivo sarà individuato il tracciato definitivo e l'esatto posizionamento, senza che ciò costituisca variante al PRGC.

Per l'area R5.1 si richiama, sino ai termini temporali di validità, lo strumento urbanistico attuativo vigente interessante anche l'attigua area R2.2 ex IEL1 aventi un indice edificatorio territoriale di 0,6 mc/mq.

Art. 37 - SOPPRESSO *

* le aree di cui al presente articolo sono riclassificate all'interno delle R3

Art. 38 - SOPPRESSO *

* le aree di cui al presente articolo sono riclassificate all'interno delle R2

Art. 39 - AREE CON DESTINAZIONE A VERDE PRIVATO (VP)

Nelle aree indicate dal P.R.G.C. con destinazione a verde privato viene auspicato il mantenimento del verde per giardino privato.

L'individuazione nel P.R.G.C. delle aree a verde privato tende a tutelare aree esistenti e che potrebbero avere caratteristiche che rientrano tra quelle di cui al 7° comma lettera a) art. 13 L.R. 56/77 e s.m. e i..

Senza un progetto d'intervento interessante l'edificio principale e l'area di pertinenza approvato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. e i., viene fatto divieto di alterazione in particolare alle connotazioni naturali e paesaggistiche di tali aree, che non possono subire modifiche sia dello stato superficiale (derivanti da scavi, rilevati, ecc.), sia attraverso il taglio o la modificazione di colture arboree esistenti. In sede di convenzionamento o atto unilaterale d'impegno verranno definite le utilizzazioni degli spazi verdi di pertinenza all'edificio principale modificato ai sensi del successivo comma.

Per gli interventi interessanti l'impianto edilizio esistente si rinvia alle prescrizioni dell'articolo relativo alle aree di ristrutturazione e riordino (R2).

Art. 40 - SOPPRESSO *

* le norme di tale articolo sono recuperate nell'art. 45 seguente

CAPO V - IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 41 - SOPPRESSO *

* le aree di cui al presente articolo sono riclassificate come P1 e P2

Art. 42 - SOPPRESSO *

* le aree di cui al presente articolo sono riclassificate come P1 e P2

Art. 43 - SOPPRESSO *

* le aree di cui al presente articolo sono riclassificate come P1 e P2

Art. 44 - SOPPRESSO *

* le aree di cui al presente articolo sono riclassificate come P1 e P2

Art. 45 - P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO P2 – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO: INTERVENTI AMMESSI **PE – AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA**

1 Tale classificazione comprende le aree previste a destinazione industriale o artigianale, richiamandosi comunque per quanto concerne il commercio al dettaglio l'art. 81bis successivo.

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 200 mq di Sul per ogni attività insediata o insedianda, nel rispetto delle quantità edificatorie assegnate e con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva;
- attrezzature e impianti pubblici.

2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.

- 3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.
- 4 Le zone P1 e P2 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).
- 5 Nelle aree P1 di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti.

Gli interventi di ampliamento di Sul e Rc, di nuova costruzione e di sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona; per tali interventi dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.
- 6 Nelle aree P2 gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di zona ed alla previa formazione di S.U.E. ove previsto per gli interventi previsti dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.
- 7 Per eventuali edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E., ed in loro assenza, è tuttavia ammessa la possibilità di realizzare, mediante intervento diretto, l'incremento di Sul ed Rc pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona per gli incrementi previsti dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.
- 8 Si fanno salve le eventuali norme specifiche appresso elencate o contenute nelle tabelle di zona.

8.1 Area P1.8

Attività paracicettiva e di ristorazione: è ammesso un ampliamento **secondo quanto previsto nella classe geologica di appartenenza sino al 20% della superficie utile lorda (S.U.L.) esistente** (H = 7,50 m; distanza dai confini = 5 m; distanza dalle strade = 5 m). Tale ampliamento sarà finalizzato all'attività di ristorazione/bar, escludendosi destinazioni d'uso residenziale e/o alberghiero e dovrà essere effettuata ponendo particolare riguardo alle indicazioni prescrittive di carattere geolitologico che risultano specificate nella relazione geologica e ai successivi ulteriori approfondimenti. La tipologia dei materiali da utilizzarsi in questo ampliamento dovrà essere coerente con lo stato dei luoghi.

Si intendono integralmente recepite le prescrizioni contenute all'art.30 ("Fascia di esondazione – Fascia B) e ai commi 1 e 4 dell'art.39 ("Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica") delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

8.2 Area P1.11

Attività produttiva e commerciale **al dettaglio** (torrefazione caffè) - Ampliamento 1000 mq di S.U.L. (H = 10,00 m; distanza dai confini = 5 m; distanza dalle strade = 30 m). Gli interventi saranno autorizzati mediante concessione edilizia convenzionata condizionandoli alla predisposizione di un idoneo sistema di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque nere. Nell'ambito della concessione convenzionata dovranno

essere tenute in considerazione delle proposte di progettazione del verde che integri i nuovi manufatti, creando una immagine bucolica, indipendentemente dall'edificato, che preveda una serie di quinte di essenze arboree con fioriture e tipologie di fogliame diversificate nel tempo.

8.3 Area P1.10

Attività di servizio e pararicettivo (bed & breakfast, agriturismo, affittacamere entro i limiti e nel rispetto della normativa regionale), servizio veterinario e ricovero animali d'affezione, servizi di toelettatura, addestramento e riabilitazione per animali – ampliamento ammissibile 300 mq di S.U.L. (H = 6,50 m; distanza dai confini = 5 m; distanza dalle strade = 5 m o fili fabbricativi esistenti)”

Prescrizioni specifiche:

Potranno essere realizzati movimenti di terra per la creazione di spazi attrezzati (anche laghetti, stagni, vasche d'acqua artificiali) e dedicati alle attività cinofile. Tali interventi dovranno incrementare la qualità ambientale dell'agro-ecosistema e valorizzare il paesaggio. La variazione media della quota del piano di campagna non dovrà superare i cm 100.

Contestualmente all'intervento di utilizzo dell'area, dovranno essere piantumate numerose essenze vegetali che andranno a migliorare la connessione ecologica esistente. Nella piantumazione delle essenze vegetali dovrà essere privilegiato l'uso di essenze appartenenti alla flora locale; l'inserimento mai prevalente di altre specie ornamentali dovrà essere effettuato nel rispetto degli specifici valori paesistici e naturali dell'intorno. Inoltre si dovranno rispettare le distanze stabilite dalle Norme, dai confini, da determinate colture, dalle strade e dai corsi d'acqua. Al fine di una maggiore tutela ambientale, si vincolano gli interventi previsti alla destinazione economica in atto, pertanto l'area sarà ripristinata all'uso agricolo alla cessazione dell'attività.

Realizzazione di recinzioni dovrà avvenire con distanza minima dall'asse stradale, almeno pari alla larghezza della sede stradale stessa (banchine comprese). Le recinzioni dovranno essere costruite prive di zoccolo. La tipologia potrà essere costituita da montanti e pannellatura in metallo con parte “opaca” non superiore al 35% del totale, oppure in legno tipo staccionata (croce s. Andrea o steconato), o pali in legno o metallo e rete plastificata a maglie fitte e teli ombreggianti verdi. Altezza massima m 2,00.

Nella realizzazione degli interventi ammessi si dovrà prevedere una superficie a parcheggio privato a servizio dell'attività pari ad almeno 15 posti auto (interni o esterni alle recinzioni). La sistemazione del piano di parcheggio dovrà prevedere solo materiali totalmente drenanti (ghiaia, terreno inerbito, autobloccante drenante, ecc), è pertanto escluso l'asfalto, il cemento, gli elementi autobloccanti pieni.

Gli interventi edilizi quali l'ampliamento di 300 mq. di SUL potranno avvenire esclusivamente all'interno della perimetrazione individuata catastalmente al Foglio 13 particelle 211, 213, 214, e 49, mentre sui mappali distinti al Foglio 13 mappali 47, 48 e 174 potranno essere posati esclusivamente manufatti ombreggianti (pergolati, gazebi provvisori, ecc) con strutture leggere amovibili e temporanee, senza fondazioni con un limite massimo di superficie per strutture ombreggianti non superiore a mq. 100

9 Area PE

Le aree PE sono le parti del territorio in cui sono in atto attività estrattive e per esse si richiamano i relativi provvedimenti autorizzativi vigenti. Eventuali modifiche di quanto vigente è soggetto alla disciplina regionale di settore.

Entro le aree PE tutti gli interventi connessi a cave, discariche, bonifiche agrarie e per le opere di scavo che interessano il sottosuolo al di sotto dello strato agrario per una cubatura superiore a 1000 mc devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza.

CAPO VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 46 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – E – GIA' AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO PRODUTTIVO (EP)

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova costruzione oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia di igiene per le fasce di rispetto da stalle, concimaie, pozzi neri, ecc... nei confronti delle abitazioni.

Le concessioni alla edificazione in zona agricola (fabbricati, attrezzature ed infrastrutture di cui alla lettera c) del 1° comma nonché le costruzioni destinate ad abitazione) possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) agli imprenditori agricoli professionali;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Tutte le altre concessioni previste dal secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 nel testo coordinato;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma del succitato articolo 25;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti all'art. 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso il rilascio della concessione per volumetrie residenziali per le nuove aziende agricole non potrà essere disgiunta dall'esistenza documentata di volumi agricoli tecnici o dalla contestuale richiesta di tali volumi (stalle, fienili, ecc.).

Per quanto non specificato nelle presenti norme si farà esplicito riferimento a quanto definito nell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 47 - INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE AGRICOLE-PRODUTTIVE – E -

1) Destinazione d'uso.

Nell'area possono essere realizzate le strutture che ospitano gli addetti all'agricoltura, nonché le infrastrutture, strutture ed attrezzature di cui alla lettera g) 2° comma art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e gli allevamenti di aziende agricole o con contratto di soccida.

2) Destinazioni d'uso escluse dall'area.

Dall'area sono escluse tutte le destinazioni d'uso non esclusivamente agricole o strettamente connesse con l'agricoltura o al servizio della stessa.

Per le "case sparse ed edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona" si applicano le norme contenute nell'apposito articolo delle presenti norme tecniche (art. 50 successivo).

La richiesta di costruire in tale area dovrà essere supportata da idonea dimostrazione delle condizioni previste dai commi 3° e 4° art. 25 L.R. 56/77 e s.m. e i. e subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno ai sensi del 7° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m. e i., come specificato nel precedente articolo.

3) Norme per gli interventi.

E' sempre e comunque consentito eseguire miglioramenti igienico-sanitari e qualitativi nonché recuperare alla residenza agricola le volumetrie altrimenti destinate e comprese nei corpi principali dei fabbricati.

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate alla abitazione dei conduttori dei fondi devono essere riferiti all'intera azienda agricola singola od associata.

Le strutture agricole quali stalle, tettoie, magazzini, ecc., non sono considerate agli effetti della determinazione della volumetria massima realizzabile.

Per la determinazione della volumetria relativa alle nuove costruzioni destinate all'abitazione dei conduttori dei fondi si procederà attraverso il computo del numero degli addetti necessari alla conduzione delle aziende, calcolato sulla base della tabella regionale ettaro/coltura e allevamenti di animali/giornate di lavoro per capo, come segue:

Colture	Giornate di lavoro annuo/Ha
1. Mais	20
2. Grano	20
3. Riso	22
4. Prato-foraggiere	20
5. Orto intensivo	500
6. Orto pieno campo.....	150
7. Frutteto.....	130
Colture.....	Giornate di lavoro annuo/Ha

8. Vigneto.....	150
9. Nocciolo.....	50
10. Pascoli.....	5
11. Erbe officinali.....	80
12. Fragole.....	300
13. Vivaio viti-frutticolo.....	500
14. Colture floricole in pieno campo.....	400
15. Pioppeto specializzato e castagneto da frutto.....	7
16. Colture da serra, coltura forzata in serra, funghicoltura.....	5000
17. Bosco ceduo.....	3

Allevamenti di animali Giornate lavoro annuo/capo

1. Vacche.....	8
2. Bovini da carne allevati.....	3
3. Equini.....	6
4. Suini.....	1
5. Ovini e caprini.....	2
6. Avicunicoli.....	0,05

ed applicando quindi la formula:

$$\text{Addetti} = \frac{(\text{ScxG1}) + (\text{AzxG1})}{287}$$

dove:

Sc = Superficie delle varie colture;

G1 = Giornate lavorative per ogni coltura o capo animale;

Az = Allevamenti di animali;

287 = Giornate lavorative anno per addetto.

La volumetria relativa alle nuove costruzioni si otterrà attribuendo mc 200 per addetto e mc 100 per ogni persona facente parte del suo nucleo familiare residente nell'azienda e detraendo dal volume così calcolato il volume residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. qualora quest'ultimo volume non venga demolito o vincolato ad uso agricolo non residenziale.

Tale volumetria realizzabile non potrà comunque mai superare quella risultante dall'applicazione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25 L.R. 5.12.1977 n. 56, riferiti gli indici relativi alle colture in atto o in progetto al momento della richiesta della concessione.

Per iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata i fondi dei partecipanti alle iniziative possono essere considerati concorrenti a tutti gli effetti alla formazione delle iniziative stesse.

Ai fini del calcolo della cubatura è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui.

Per aziende che hanno terreni su comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area sita nel Comune di Pancalieri, senza alcun limite di cubatura.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse eccetto che per iniziative cooperativistiche o comunque associate attuate da persone giuridiche regolarmente costituite a norma delle vigenti disposizioni.

Negli edifici agricoli in cui per qualsiasi motivo venisse meno tale loro destinazione, potranno essere effettuati gli interventi di cui alle lettere da a) a c) art. 13, 3° comma L.R. 56/77 e s.m. e i., ed assumere la destinazione residenziale nella parte già destinata alla residenza agricola. E' altresì consentito ricuperare fino ad un massimo di 100 mc della parte rustica da destinare alla residenza.

I conduttori dei terreni agricoli debbono provvedere allo spurgo periodico dei fossi correnti nei fondi dell'azienda agricola rendendosi nel contempo garanti del regolare deflusso verso valle delle acque meteoriche e delle colature.

Nella lavorazione dei terreni e nelle coltivazioni, debbono essere adottate tecniche idonee ad evitare il dilavamento dei terreni e la conseguente asportazione dello strato superficiale agevolando nel contempo il regolare deflusso delle acque meteoriche eccedenti.

Nelle aree agricole, fuori dalle sedi stradali veicolari, è vietato l'uso dei mezzi meccanici fuori-strada estranei alle operazioni agricole.

Nelle aree agricole la piantumazione degli alberi di alto fusto dovrà rispettare le distanze, stabilite dalle norme, da determinate colture, dalle strade e dai corsi d'acqua.

Forme di compartecipazione nelle spese di manutenzione possono essere previste in favore degli agricoltori che consentono la fruizione del sito agricolo per lo svago ed il tempo libero senza documento per l'attività agricola principale che ivi si svolge.

Nell'esecuzione di tutti gli interventi, eccetto quelli come sopra indicati, sempre e comunque ammissibili sull'area, devono essere osservate le norme relative a:

- Altezza massima delle costruzioni mt 8
(eccetto silos, strutture e sovrastrutture tecniche di cui alla lettera g) 2° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m. e i. che non hanno limiti di altezza);
- Numero massimo dei piani fuori terra n. 2
- Distanza minima dai confini mt 5
(eccetto per le stalle ed altri ricoveri di animali la cui distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a mt 10);
- Distanza minima fra fabbricati:
- mt 15 se c'è confrontanza tra edifici o loro parti destinate alla residenza;
- mt 10 negli altri casi.

La residenza agricola deve distare non meno di mt 10 dagli edifici destinati all'allevamento di animali.

I terreni agricoli compresi nelle fasce e nelle zone di rispetto continuano a possedere l'indice di volumetria fabbricabile proprio delle specifiche colture in atto o in progetto, solamente

che tale indice non potrà essere utilizzato in sito ma dovrà, all'occorrenza, essere trasferito nell'area agricola.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Il dimensionamento delle strutture agricole deve essere compreso nell'ambito del rapporto di massima copertura e deve derivare dalla redazione di una specifica relazione agronomica asseverata da un professionista allo scopo abilitato, che ne attesti la reale necessità.

Sotto il profilo edilizio il progetto per la realizzazione delle strutture agricole dovrà inoltre essere corredato di uno schema tecnico distributivo, facente parte degli allegati sostanziali del progetto, atto a descrivere con adeguato approfondimento la relazione tra spazi coperti richiesti e le lavorazioni preiste all'interno degli stessi. All'atto della presentazione dell'istanza edilizia dovrà pertanto essere certificata la presenza di attrezzature, materiali e impianti di lavorazione dalle cui scaturisce il dimensionamento degli edifici agricoli. In ogni caso la composizione dei volumi edificati dovrà tendere alla ricostruzione del concetto urbanistico ed edilizio della «corte agricola» con disposizione degli edifici secondo uno schema che riproponga la caratterizzazione dispositiva tipica degli insediamenti rurali (disposizione a «L» ad «U» o corte chiusa). Le tettoie pertinenziali nelle aree destinate ad uso agricolo dovrà presentare caratteristiche di costruzione rurale, utilizzando materiali coerenti con l'architettura locale (legno, coppi, intonaco, mattoni,)

Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali agricole se non viene preventivamente dimostrata la impossibilità di procedere al recupero di residenze agricole esistenti o di utilizzare strutture agricole anch'esse preesistenti.

Le nuove residenze saranno realizzate, possibilmente in aderenza o in continuità con gli edifici esistenti, evitando episodi edilizi isolati.

Nel territorio agricolo è ammessa la realizzazione di manufatti leggeri, privi di fondazione e non stabilmente infissi al suolo, per uso accessorio per l'esercizio delle attività di allevamento ed addestramento (mangiatoie, abbeveratoi, ...). Tali manufatti devono avere caratteristiche di temporaneità ed essere rimossi al cessare dell'attività. All'atto del titolo abilitativo il richiedente dovrà produrre atto di impegno unilaterale a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività di allevamento, ripristinando lo stato dei luoghi.

4. Interventi agro-turistici.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente e previa verifica di contenimento nella capacità insediativa residenziale di Piano sono consentite attività agroturistiche nel rispetto della normativa di zona e delle prescrizioni derivanti dalle Leggi Regionali relative alle attività agroturistiche (L.R. 17.08.1989 n. 50, L.R. 23.03.1995 n. 38, ecc.).

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

5) Prescrizioni specifiche.

Non sono computabili ai fini volumetrici i silos e le strutture tecniche di servizio all'agricoltura, in particolare è ammessa previo accordo con la proprietà confinante risultante

da specifico atto la costruzione a confine (ai sensi delle vigenti disposizioni del codice civile) di silos a platea con muri di contenimento non superiore a 2,50 m: per altezze superiori dovranno essere rispettati i 5 m di distanza. I battuti in calcestruzzo non emergenti dal piano di campagna utilizzati per la sosta di attrezzature agricole potranno essere effettuati anche a confine purché venga evitato lo stillicidio o lo scolo delle acque. I movimenti di terra (scavi e riporti) che modificano le livellette del piano di campagna di non più di 0,50 m dalla quota originaria e non incidono a sfavore di terzi sull'equilibrio idrologico preesistente, predisposti per le lavorazioni del terreno agricolo non sono soggette ad autorizzazione: movimentazioni maggiori dovranno essere autorizzate dal Sindaco.

Art. 48 - SOPPRESSO *

Art. 49 - AREE AGRICOLE DI CORNICE DELL'ABITATO E1

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e non sono ammessi interventi di modificazione strutturale, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione. E' comunque ammesso procedere alla recinzione della proprietà ed è sempre ammesso il trasferimento della cubatura agricola.

Art. 50 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

- 1 Negli edifici esistenti alla data di adozione preliminare del presente P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:
 - a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R3, dell'art. 34 precedente; al servizio degli edifici in questione è ammessa la realizzazione di autorimesse e accessori a norma dell'art. 87 successivo nel rispetto del rapporto di copertura massima del 40%;
 - b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricadenti in zona E, E1: sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento ([ad eccezione per la destinazione commerciale](#)) non superiore al 50% della S.U.L. e comunque non superiore a 200 mq; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate;
 - c) gli edifici, con la precisazione appresso riportata, non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola, anche successivamente all'adozione del presente Piano, previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E, E1, possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, escludendosi la completa

demolizione di cui al c. 5.2.2 dell'art. 5 precedente, con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti. Tali ampliamenti sono ammessi ove non sussista la possibilità di utilizzare, per una adeguata e razionale rifunzionalizzazione dell'edificio, porzioni accessorie disponibili. Per adeguare le altezze interne e/o per esigenze di consolidamento statico è inoltre consentita una modesta sopraelevazione contenuta in un massimo di cm. 60, fermo restando che le falde dovranno mantenere forma e pendenze originarie o essere ricondotte alle tipologie tradizionali locali se modificate in precedenza. In sede di recupero potrà sempre essere realizzato un alloggio; potranno essere realizzati due alloggi qualora sia già presente una residenza (ancorché non più utilizzata); oltre le due unità residenziali è ammesso il numero di alloggi già preesistenti. Con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettive, **di somministrazione alimenti e bevande**, artigianato artistico e di servizio qualora esercitato direttamente dal titolare e suoi familiari e purché tali attività risultino compatibili con le caratteristiche del fabbricato, con il contesto agricolo e la dotazione infrastrutturale esistente. Ove la situazione infrastrutturale risulti carente o inadeguata la realizzazione degli interventi è subordinata ai necessari adeguamenti a carico degli interessati e a conseguente permesso di costruire convenzionato; sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.

Le norme di cui alla presente lettera non si applicano per le tipologie edilizie costituite da capannoni o altre strutture prefabbricate per i quali sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia parziale, con obbligo di miglioramento delle condizioni estetiche e di inserimento ambientale, ed il riuso per destinazioni accessorie, qualora detti fabbricati siano al servizio di un immobile principale, oppure per rimessa, deposito, magazzino e simili.

- 2 Le quantità di ampliamento di cui al presente articolo sono concesse una-tantum.

CAPO VII - ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 51 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di S.U.E..

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C..

Il transito dei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G.C. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali; nelle aree riservate ad attività agricola e nelle aree di tutela ambientale negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati gli arretramenti minimi dai cigli stradali comunali e provinciali definiti dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 e D.P.R. 26 Aprile 1993, n. 147) e questo indipendentemente da eventuali definizioni in contrasto operate dalle tavole "D" di P.R.G.C.. Si precisa inoltre che gli arretramenti prescritti ai sensi del Nuovo Codice della Strada devono essere rispettati in tutto il territorio comunale.

In particolare, nelle tavole di Piano sono individuate specificatamente:

- le arterie viarie cui il P.R.G.C. prevede fasce di rispetto di 30 m dal ciglio stradale (strade di tipo "C" D.P.R. 495/1992);
- le arterie viarie cui il P.R.G.C. prevede fasce di rispetto di 20 m dal ciglio stradale (strade di tipo "F" D.P.R. 495/1992).

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

Per quanto riguarda le strade interpoderali e vicinali non soggette alle disposizioni di cui al predetto Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della strada si osserverà l'arretramento definito graficamente sugli elaborati di P.R.G.C. ovvero, se non ivi indicato, si osserverà un arretramento minimo di m 3, salvo diversa disposizione sindacale in sede di rilascio di autorizzazione o concessione edilizia o vincoli derivanti dalle norme sugli arretramenti dai confini di proprietà.

Edifici o termine per la nuova viabilità in progetto: in cartografia sono individuati, con apposito asterisco, gli edifici e strutture edilizie che dovranno essere abbattuti o rimosse per dar seguito all'attuazione del progetto di P.R.G.C.. Nelle more dell'attuazione sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione.

Art. 52 - AREE PER IL DEPURATORE COMUNALE

Il P.R.G.C. individua le aree per la localizzazione del depuratore comunale per il trattamento delle acque reflue e per lo scarico delle acque depurate: in sede di gestione dell'impianto potranno essere potenziate le strutture esistenti previa la stesura di un progetto esecutivo delle relative opere ed il loro posizionamento potrà provocare minime variazioni della superficie dell'area in funzione delle motivazioni tecniche progettuali e costruttive, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Si specifica che le fasce di rispetto dei depuratori a norma del D.C.M. 04.02.1977 sono fissate in mt 100.

Art. 53 - AREA CIMITERIALE

Le fasce di rispetto del Cimitero sono pari a m 200.

All'interno della zona di rispetto, non sono ammesse nuove costruzioni, fatto salvo quanto previsto dal comma 6quater, art. 27, della L.R. 56/77 e succ. m. ed i..

Art. 54 - AREA DEL POZZO DELL'ACQUEDOTTO

Opere di presa di acquedotto pubblico

In mancanza di definizione delle aree di salvaguardia ai sensi del 1° c., art. 94 del D.Lgs. 152/06 si applica una fascia di rispetto pari a 200 m e per essa si richiama quanto disposto dal c. 4 del citato art. 94.

Art. 55 - AREA CAVE (CA) AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA (PE)

Le aree PE sono le parti del territorio in cui sono in atto attività estrattive e per esse si richiamano i relativi provvedimenti autorizzativi vigenti. Eventuali modifiche di quanto vigente è soggetto alla disciplina regionale di settore.

Entro le aree PE tutti gli interventi connessi a cave, discariche, bonifiche agrarie e per le opere di scavo che interessano il sottosuolo al di sotto dello strato agrario per una cubatura superiore a 1000 mc devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza.

L'area è destinata ad attività estrattiva di materiale sabbioso-ghiaioso ed alla lavorazione del materiale estratto.

In tale area sono pertanto ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamenti e di eventuale ricollocazione delle strutture esistenti (capannoni, uffici, attrezzature, impianti tecnologici e di servizio pertinenziale) strettamente necessari allo svolgimento dell'attività di cava, nonché deposito e accantonamento del materiale estratto.

L'ambito entro cui ha luogo l'attività è individuato graficamente dal P.R.G.C.

Ogni intervento di modifica dell'attività in atto o di inserimento di impianti per la trasformazione del materiale inerte ed estratto, quali impianti di betonaggio, di prefabbricazione cls e simili dovrà essere individuato progettualmente e normativamente in uno Strumento Esecutivo che tenga conto di quanto specificato al successivo articolo 79.

Le attività di estrazione e di lavorazione del materiale inerte estratto sono disciplinate dalla L.R. 17/11/2016 22.11.1978 n. 23 69.

Qualora la Regione Piemonte predisponga il piano regolatore per le cave o un suo stralcio, il P.R.G.C. recepirà le eventuali nuove indicazioni con le modalità e procedure previste dalle norme vigenti.

In assenza del piano regionale di cui sopra o di un suo stralcio è vietata ogni attività estrattiva al di fuori dell'ambito espressamente indicato nelle tavole di P.R.G.C..

Relativamente all'attività estrattiva attualmente esistente questa è gestita dalla Ditta Fontane il cui territorio ricade nel Piano di Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po e che ha ottenuto con la determina dirigenziale della Regione Piemonte n. 134 del 11.11.1998 l'autorizzazione per la prosecuzione ed ampliamento di una cava in località Fontane nei Comuni di Faule (CN) e Pancalieri (TO) e del progetto di ripristino ambientale e di costituzione di aree di interesse naturalistico. Tale area, come precisato è inserita entro il Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po (LL.RR. 28/90 e 65/95).

L'area è destinata ad attività estrattiva di materiale sabbioso-ghiaioso ed alla lavorazione del materiale estratto.

In tale area sono pertanto ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamenti e di eventuale ricollocazione delle strutture esistenti (capannoni, uffici, attrezzature, impianti tecnologici e di servizio pertinenziale) strettamente necessari allo svolgimento dell'attività di cava, nonché deposito e accantonamento del materiale estratto.

L'ambito entro cui ha luogo l'attività è individuato graficamente dal P.R.G.C.

Ogni intervento di modifica dell'attività in atto o di inserimento di impianti per la trasformazione del materiale inerte ed estratto, quali impianti di betonaggio, di prefabbricazione cls e simili dovrà essere individuato progettualmente e normativamente in uno Strumento Esecutivo che tenga conto di quanto specificato al successivo articolo 79.

Il progetto complessivo della Ditta Fontane è stato redatto in conformità alle Norme di Attuazione del Piano di Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po ha ottenuto preventivamente l'approvazione da parte:

- dell'Ente di gestione del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po, tratto cuneese, con delibera del Consiglio Direttivo n. 22/98 del 18.06.1998;
- del Comune di Pancalieri (TO) con delibera del Consiglio Comunale n. 69/1997 del 23.12.1997;

- del Comune di Faule (CN) con delibera del Consiglio Comunale n. 20/1998 del 08.06.1998.

e le autorizzazioni rilasciate dai Sindaci dei Comuni di Faule (CN) n. 6/98 del 15.07.1998 e Pancalieri (TO) n. 16/98 del 29.06.1998 con le quali l'intervento estrattivo complessivo e di riqualificazione ambientale è stato autorizzato ai sensi delle Leggi 431/85 e 149/39.

Relativamente al Comune di Pancalieri (TO) la Cava Fontane è stata autorizzata ad operare come da provvedimenti autorizzativi. **sui seguenti mappali: Foglio XXVI particelle: 1-2-3-4-5-6-90-91-92-93-95-97 e Foglio XXV particelle: 143-144-145-146-147-148-149-203-204-260-261-272-273.**

Come previsto dal Piano di Area del Sistema delle Aree protette della Fascia Fluviale del Po l'attuazione del progetto della Ditta Fontane autorizzato con determina dirigenziale regionale n. 134 del 11.11.1998 (seguite da D.G.R. n.18-1444 del 28/01/2011, Det. Dirig. 369/2011, det. Dirig. 137/2016 e rinnovo del 2020) è regolamentata dalla convenzione di un Piano Esecutivo Convenzionato stipulata tra la ditta Fontane ed il Comune di Pancalieri (TO) e di Faule (CN) e da una convenzione generale stipulata tra la ditta Fontane e l'Ente di Gestione del tratto cuneese del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po.

Nelle convenzioni suddette è regolamentato lo sviluppo del progetto di cava e di recupero naturalistico ed è anche prevista la possibilità di poter realizzare strutture richieste da eventuali future norme concernenti la sicurezza dei lavori o finalizzate ad un migliore utilizzo e valorizzazione del materiale estratto e/o al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie o di servizio per la ditta Fontane e per il personale dipendente.

I suddetti interventi sono da considerarsi precari e conseguentemente dovranno essere smantellati a fine lavori e l'area interessata dovrà essere recuperata secondo il progetto complessivo approvato.

*** le aree di cui al presente articolo sono normate dall'art. 45 precedente**

Art. 55 bis - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

E' fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture con materiali di diverse caratteristiche; le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- di dipingere con vernici colorate elementi in legno quali balconate, serramenti esterni, travature e puntelli.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere di tipo rustico in cemento, o di tipo civile.

Negli edifici a ballatoio non è ammessa con concessione singola la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Il P.R.G.C. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Art.55 ter - SOPPRESSO *

* le norme di cui al presente articolo sono assorbite dall'art. 50 precedente

CAPO VIII - AREE INTERESSATE DAL PIANO DI AREA DEL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO E DAL PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI

Art. 56 - NORME GENERALI DI TUTELA - EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO D'AREA

Nel territorio del Comune di Pancalieri, su tutte le aree interessate dal piano di area del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po, suddiviso, sulla base delle classificazioni di cui all'articolo 5 della Legge Regionale 22 marzo 1990, n. 12, in Riserve naturali, Aree attrezzate e Zone di salvaguardia, si applicano le norme di tutela previste dagli articoli 10, 11 e 12 della Legge Regionale 17 Aprile 1990, n. 28, e s.m. e i. (L.R. 13.04.1995 n. 65), in queste zone ogni trasformazione urbanistica prevista e consentita dal piano d'area soggetta a concessione od autorizzazione, è subordinata al preventivo parere dell'Ente di gestione. Fino all'adeguamento del Piano d'Area al P.P.R. nell'Area Contigua della fascia fluviale del Po sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del P.P.R. stesso. Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto al presente capo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

Il Piano d'Area, formato ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 17 Aprile 1990, n. 28 e s.m. e i., ed ai sensi dell'articolo 23 della Legge Regionale 22 Marzo 1990, n. 12, così come modificato dall'articolo 7 della Legge Regionale 21 Luglio 1992, n. 36, costituisce strumento di specificazione della pianificazione territoriale regionale. Esso costituisce Piano per il Parco di cui al comma 1 dell'articolo 25 della Legge 6 Dicembre 1991, n. 394, ed esplica la sua efficacia anche ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1497, della Legge 8 Agosto 1985, n. 431, e della Legge Regionale 3 Aprile 1989, n. 20. Nel Comune di Pancalieri il campo d'applicazione è costituito dal territorio individuato nella Tavola di Piano "Virle Piemonte" (Tav. n. 6) in scala 1:25.000 del Piano d'area del sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po istituito con la Legge Regionale 17 Aprile 1990, n. 28 e s.m. e i. (L.R. 13.04.1995 n. 65) e dalle relative norme di attuazione individuate all'articolo 2.3 e seguenti.

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Pancalieri di cui il presente articolato costituisce il corpo normativo, è stato adeguato, con la presente variante di revisione, al progetto di cui sopra, recependo nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati grafici i vincoli progettuali urbanistico-ambientali del Piano d'Area.

Art. 57 - FINALITA' ED OBIETTIVI DEL PIANO D'AREA

Le finalità generali che il Piano persegue sono la tutela e la valorizzazione ambientale, ecologica e paesaggistica, la qualificazione in tal senso dell'attività agricola, la promozione e il miglioramento dell'utilizzazione culturale, ricreativa e sportiva del fiume, delle sue sponde e dei territori limitrofi di particolare interesse a questi fini; nonché, in relazione a tali scopi, la

razionalizzazione dello sfruttamento economico delle risorse e il miglioramento delle qualità delle acque e della sicurezza idrogeologia dei territori interessati.

Per tali fini, il Piano articola i propri obiettivi in funzione di:

- c1) la tutela e la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, con la ricostruzione e la rinaturalizzazione degli ambienti degradati, il recupero e la salvaguardia delle risorse idriche;
- c2) la riorganizzazione urbanistica e territoriale, con il miglioramento selettivo dell'accessibilità e delle reti di fruizione, la disciplina degli usi del suolo nelle fasce spondali, il recupero e la valorizzazione degli impianti, delle attrezzature e dei servizi per la fruizione delle risorse fluviali;
- c3) il coordinamento e l'orientamento per le finalità su indicate, delle politiche settoriali coinvolte, in particolare per l'uso e la quantità delle acque, per le attività agricole, per le attività estrattive, per il riassetto idrogeologico, per la navigabilità, per il turismo e il tempo libero.

Art. 58 - CONDIZIONI DI INTERVENTO

Per quanto riguarda le condizioni d'intervento, nelle aree interessate dal progetto di Piano d'Area, si distinguono le seguenti situazioni:

- d1) interventi sempre consentiti, per i modelli d'utilizzazione indicati, purché compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici locali;
- d2) interventi previsti dagli strumenti urbanistici locali o dal presente Piano, subordinati a preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale;
- d3) interventi annessi all'art. 2.3 e seguenti delle norme di attuazione del Piano d'Area o subordinati alla presentazione di progetti di ripristino ambientale e di costituzione di aree di interesse naturalistico con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale;
- d4) interventi subordinati al preventivo inserimento in piani settoriali, con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale.

Art. 59 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE

In particolare le prescrizioni progettuali e di vincolo del Piano d'Area, interessante il Comune di Pancalieri indirizzano gli interventi previsti, che qui di seguito vengono individuati e normati.

Art. 60 – FASCIA DI PERTINENZA FLUVIALE (FPF)

Generalità normative - L'art. 2.1 delle Norme di Attuazione del “Piano d'Area del Sistema Regionale delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po” (L.R. 17/04/1990 n. 28), prevede l'articolazione degli ambiti territoriali compresi entro la perimetrazione del Piano, in “fasce territoriali”:

- fascia di pertinenza fluviale (FPF) (ambito di operatività diretta) costituita dalle aree della regione fluviale la cui struttura e le cui condizioni ambientali sono determinate dai

fenomeni morfologici, idrodinamici ed ecologici connessi con il regime idrologico del fiume, con riferimento agli obiettivi assunti di riequilibrio ecosistemico;

- fascia complementare (FC) (ambito d'influenza indiretta) costituita dalle restanti aree.

Dette fasce sono ulteriormente articolate in zone, diversamente caratterizzate sotto il profilo ambientale ed individuale nelle Tavole di Piano, classificate e disciplinate in base a precise norme.

Indirizzi e disciplina della “Fascia di Pertinenza Fluviale (FPF)” - L'art. 2.2. delle suddette Norme di Attuazione prevede che all'interno di tale fascia debba essere garantita l'evoluzione naturale del fiume e degli ecosistemi connessi, con particolare riguardo alle zone umide.

Le utilizzazioni e le modalità d'intervento che possano in qualche modo pregiudicare tali processi sono da considerarsi escluse.

Sono invece previsti interventi volti alla ricostruzione degli equilibri alterati, all'eliminazione di quei fattori d'interferenza antropica che risultano poco compatibili con il sistema fluviale.

Le opere e gli interventi di sistemazione spondale dovranno essere mirati alla difesa dalle esondazioni, alla riduzione delle velocità di traslazione e dei livelli di piena, al mantenimento di ampie zone golenali, al riequilibrio dei trasporti solidi, al ripristino della naturale tendenza alla divagazione del corso d'acqua ed essere realizzate ovunque possibili con metodi di biotecnica naturalistica, basati sull'opportunità profilatura delle sponde e sull'impianto di vegetazione ripariale.

Risultano non realizzabili interventi di regimazione eseguiti con dighe o traverse o di bacinizzazione, volti a consentire o favorire la navigabilità commerciale del fiume.

Non è consentita l'apertura di nuove cave e si dovrà tendere alla progressiva chiusura delle attività estrattive in atto, con le eccezioni di quelle costituenti componente integrante di interventi di difesa idraulica, di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico del corso d'acqua.

Art. 61 – AMBITO D'INFLUENZA INDIRETTA

Come già indicato nel precedente articolo 56 e specificato dall'Art. 1.1 delle Norme Generali del Piano d'Area, l'ambito d'influenza indiretta è costituito dai territori comunali compresi entro la perimetrazione del P.T.O. ma esterni rispetto alla Fascia di Pertinenza Fluviale.

Per tale ambito il Piano definisce “indirizzi generali di tutela ambientale ed individua specifiche connessioni e interdipendenze, con riguardo alla tutela e alla valorizzazione delle risorse fluviali, alla loro accessibilità e fruibilità, che dovranno esplicitamente essere considerate nella pianificazione e nella gestione urbanistica e territoriale degli Enti interessati”.

In particolare, in sede di formazione e revisione del P.R.G.C, di Pancalieri sono stati recepiti gli obiettivi, le opzioni di fondo, e gli indirizzi indicati dal Piano d'Area sia per l'ambito di operatività diretta che per quello d'influenza indiretta.

La normativa del Piano d'Area precisa che l'applicazione dei criteri e degli indirizzi fissati dal Piano d'Area potrà dar luogo, a soluzioni anche parzialmente diverse da quelle proposte dal Piano d'Area, qualora sia necessario per perseguire gli obiettivi specifici dei singoli piani, purché si motivino adeguatamente le modifiche proposte, anche alla luce di opportuni approfondimenti analitici e valutativi.

In particolare anche la ridefinizione dei confini delle zone U (Zone urbanizzate) individuate dal Piano d'Area è consentita limitatamente ad alcune precise condizioni legate alle specifiche condizioni locali: nell'ambito del P.R.G.C. di Pancalieri non si riscontrano problematiche di questo tipo, non essendovi zone urbanizzate inserite nel Piano d'Area.

Art. 62 - LA CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DEL PIANO D'AREA

Le zone individuate dal Piano nell'ambito di operatività diretta e diversamente disciplinate, sono suddivise nelle seguenti classi:

N - Zone di prevalente interesse naturalistico suddivise in:

N1 - zone di primario interesse naturalistico;

N2 - zone di integrazione fra aree naturali ed agrarie;

N3 - zone di potenziale interesse naturalistico;

A - Zone di prevalente interesse agricolo suddivise in:

A1 - zone esterne alla fascia di pertinenza fluviale, senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo;

A2 - zone con parziali limitazioni all'uso agricolo.

A3 - zone con forte limitazione all'uso agricolo

U - Zone urbanizzate, suddivise in:

U1 - zone urbane consolidate;

U2 - zone di sviluppo urbano prevalentemente residenziale;

U3 - zone destinate ad insediamenti produttivi;

T - Zone di trasformazione orientata.

Nel Territorio Comunale di Pancalieri sono localizzate solamente aree di tipo "N" o di tipo "A", come precisato al successivo articolo 63.

Art. 63 - AMBITO DI OPERATIVITA' DIRETTA DEL PIANO D'AREA

Il P.R.G.C. di Pancalieri individua nel suo territorio parti di area normativa "A" (A1, A2 e A3) ed "N" (N2 e N3) che sono oggetto del campo di applicazione del Progetto Territoriale Operativo - formato ai sensi della L.R. 56/77 e s. m. e i., è strumento di specificazione della pianificazione territoriale regionale per la fascia fluviale del Po piemontese.

Esso esplica la sua efficacia, anche ai sensi della L. 1497/39, della L. 431/85 e della L.R. 20/89, nei limiti delle leggi statali e regionali vigenti e nei termini in seguito specificati.

Nella parte di territorio inclusa nel Sistema di aree protette di cui alla L.R. 28/1990 il complesso degli elaborati costituenti il Piano Territoriale Operativo assume valenza di Piano d'area formato ai sensi della L.R. 22/03/1990 n. 12 e s. m. e i. per le aree protette.

Il campo d'applicazione del Piano d'Area è costituito da:

- a) l'ambito di operatività diretta, formato dalla fascia fluviale vera e propria, come individuata nelle tavole di piano (e quindi le aree poste a sud e a sud-est dell'abitato di Pancalieri ed in prossimità dell'alveo del fiume Po);
- b) l'ambito d'influenza indiretta, formato dai territori dei Comuni interessati (e quindi l'intero territorio comunale di Pancalieri).

Art. 64 – LA CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DEL PIANO D’AREA NELL’AMBITO TERRITORIALE DI PANCALIERI

Le zone, individuate nel Comune di Pancalieri, sono suddivise nelle seguenti classi:

N – zone di prevalente interesse naturalistico, suddivise in:

N2 – Zona di integrazione fra aree naturali ed agrarie, con elementi naturali sufficientemente estesi che consentono la permanenza di biocenosi diversificate, suscettibili di sviluppare, con la riduzione delle coltivazioni intensive e la riqualificazione degli elementi naturali, il valore naturalistico;

N3 – zone di potenziale interesse naturalistico, caratterizzate dalla forte incidenza di fattori antropici, ma suscettibili, con il recupero ambientale e la valorizzazione degli elementi naturali presenti, di sviluppare un discreto valore naturalistico.

A – zone di prevalente interesse agricolo, suddivise in:

A1 – zone esterne alla FPF, senza sostanziali limitazioni all’uso agricolo, che vi assume carattere dominante, con eccellenti qualità agronomiche, struttura aziendale consolidata, cospicui investimenti fondiari, in cui lo sviluppo agricolo deve essere orientato in funzione dei legami ecologici e funzionali con l’ecosistema fluviale;

A2 – zone con parziali limitazioni all’uso agricolo, dovute alle caratteristiche dei suoli o alla pressione urbana o all’inondabilità, con una certa quota di colture non intensive o non integrate con i centri aziendali, suscettibili di evolvere verso agro-ecosistemi più complessi, e di ridurre le interferenze negative sull’ecosistema fluviale;

A3 – zone con forti limitazioni all’uso agricolo, dovute alle caratteristiche dei suoli, all’attività o all’inondabilità o alla pressione urbana, con forte incidenza di usi forestali suscettibili di svolgere un’importante funzione nel mantenimento o nella costituzione di agro-ecosistemi di buon valore;

Art. 65 – ZONE “N”, DI PREVALENTE INTERESSE NATURALISTICO

1) Nelle zone “N”, oltre alle prescrizioni direttamente fissate per le aree protette dalla L.R. 28/90 ed alle ulteriori norme regolamentari eventualmente fissate dall’Ente di Gestione delle aree protette, valgono le prescrizioni contenute nella tabella riepilogativa di cui all’art. 2.8, con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) le zone “N” sono inedificabili. Il P.R.G.C. di Pancalieri le riconosce come aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico e naturalistico ai sensi dell’art. 13 comma 7 lett. A) della L.R. 56/77;
- b) gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all’art. 13 comma 3 lettere a, b, c della L.R. 56/77.

Gli edifici ad uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario.

Gli edifici rurali possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, alle seguenti condizioni:

- che l’edificio sia esterno alla FPF;
- che l’edificio non ricada in zona N1;

- che l'intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie.
- 2) Nelle aree del Piano d'Area il P.R.G.C. di Pancalieri precisa che: le attività agroforestali già insediate sono sempre ammesse, a condizione che: i boschi siano orientati a modalità di gestione naturalistica, le aree agricole intercluse tra aree naturali siano coltivate con tecniche a limitato impatto ambientale, le tecniche agricole convenzionali, nelle aree integrate ai corpi aziendali, siano praticate con le modalità previste dai codici di autoregolamentazione previsti dal Piano d'Area all'art. 3.6;
 - non sono ammesse le attività considerate incompatibili con le zone A, ai sensi degli artt. 2.5 e 2.8 del Piano d'Area;
 - 3) Il piano indirizza la trasformazione delle aree coltivate, attraverso gli strumenti di politica settoriale, nel senso di una più elevata naturalità; a tal fine le zone N del Piano d'Area, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/90, godono della condizione di Priorità e Privilegio per gli incentivi finalizzati ad aumentare la naturalità delle aree coltivate, con le seguenti misure:
 - a) misure volte ad incrementare la naturalità delle aree coltivate con l'inserimento di elementi quali siepi, stagni, alberi isolati, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG CEE 2078/92 alla lettera D;
 - b) misure volte a trasformare aree coltivate in aree naturali, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG CEE 2078/92 alla lettera G. Sarà cura degli Enti di Gestione e dei Comuni procedere all'individuazione delle aree maggiormente indicate per tali trasformazioni, avviando in collaborazione con le Organizzazioni Professionali Agricole, azioni di informazione e promozione nei confronti dei proprietari, istituendo ove possibile uno sportello di assistenza per le richieste degli aiuti pubblici.
 - 4) Nelle sole zone individuate dal Piano d'Area come aree di tipo N3 sono inoltre consentite:
 - a) le attività del tempo libero che comportino la formazione di aree attrezzate o il recupero edilizio di singoli edifici, purché ne sia stata preventivamente accertata la compatibilità ambientale, con i criteri di cui all'art. 4.2 del Piano d'Area;
 - b) la costruzione di strade ed infrastrutture di rilievo regionale, statale o provinciale, di elettrodotti ed altre reti tecnologiche, nonché di centraline idroelettriche per autoproduzione, purché prevista all'interno di piani settoriali;
 - c) le attrezzature sociali realizzabili con il recupero edilizio di edifici rurali, ovvero con il rinnovo o l'adeguamento di "baracche" fluviali, previa verifica di compatibilità ambientale e purché nell'ambito di strutture di interesse del parco.

Art. 66 – LE ZONE “A”, DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO

- 1) In tutte le aree individuate dal Piano d'Area come zone “A”, oltre alle prescrizioni fissate alla L.R. 28/90, per le aree ricadenti all'interno del Sistema delle aree protette, vale la disciplina definita dai Piani di settore per l'agricoltura, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni che seguono.
- 2) In tutte le zone “A” la coltivazione è sempre ammessa ed è condotta liberamente nel rispetto delle norme di legge. Gli usi agro-forestali sono orientati, nel rispetto dell'economicità

aziendale, a incrementare la qualità ambientale dell'agro-ecosistema, a valorizzare il paesaggio agrario e al rispetto dell'ecosistema fluviale e delle aree ed elementi ad esso connessi. Tale orientamento è perseguito in funzione della tipologia di Zona ed è recepito dagli strumenti della politica settoriale agricola che esplicano efficacia territoriale.

A tal fine tutte le zone "A", considerate come zone sensibili dal punto di vista ambientale ai sensi delle disposizioni comunitarie, sono soggette alle priorità di finanziamento previste a favore delle aziende agricole insediate in aree protette da programmi regionali attuativi di norme ed iniziative comunitarie, nazionali e regionali e finalizzati a ridurre l'impatto ambientale delle tecniche agricole ed ad accrescere la naturalità delle aree coltivate.

Nella fattispecie valgono le priorità stabilite dai vigenti programmi regionali pluriennali redatti ai sensi dei Regolamenti C.E.E. 2078/92 e 2080/92, secondo le diverse misure di intervento dei programmi stessi citate in appresso:

- a) misure volte a ridurre le quantità di fitofarmaci e altri presidi chimici, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG. CEE 2078/92 alle lettere A1 e A2;
- b) misure volte a ridurre l'intensità di coltivazione con l'utilizzo di cultivar e tecniche specifiche, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG. CEE 2078/92 alle lettere A3 e B;
- c) misure volte a favorire l'utilizzazione forestale con indirizzo bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG. CEE 2080/92;
- d) misure volte ad incrementare la naturalità delle aree coltivate con l'inserimento di elementi quali siepi, stagni, alberi isolati, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria e operativamente al REG. CEE 2078/92 alla lettera D;
- e) misure volte a trasformare aree coltivate in aree naturali, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG. CEE 2078/92 alla lettera G.

3) Le risorse territoriali che, nelle zone "A", trovano principale utilizzazione nell'agricoltura (acque irrigue, reti di canali, strutture insediative e strutture di servizio, rete viaria) dovranno essere utilizzate con modalità che riducano le interferenze con l'ecosistema fluviale, anche al fine di recepire il disposto dell'art. 2.2 comma 1 e 2 delle presenti norme e degli artt. 24, 25 e 28 della L. 36/94. A tal fine:

- a) le autorizzazioni alla captazione di acque sotterranee dovranno in modo particolare nelle zone A2 e A3, tener conto degli effetti di tali prelievi sull'agro-ecosistema e sull'ecosistema fluviale; a tale scopo dovranno essere specificate nella domanda di autorizzazione le eventuali modifiche nell'uso del suolo indotte dalla nuova disponibilità irrigua, le modalità di allontanamento degli scoli nel caso di irrigazione per scorrimento o infiltrazione laterale e particolare attenzione dovrà essere prestata alla protezione delle falde non emunte.

4) Le presenti norme di attuazione del P.R.G.C. di Pancalieri, nell'ottica del Piano d'Area, prescrivono e assicurano il rispetto dei seguenti criteri:

- a) gli interventi edilizi nella FPF, che comportano significativi aumenti di volume o della capacità abitativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena;
- b) ogni progetto d'intervento che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;
- c) i nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.
- d) Le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- e) I criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui ai punti a), b), c), e d), devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- f) Gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, devono essere, ovunque possibile, ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo, e, solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;
- g) Gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti, e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

5) Il P.R.G.C. in assonanza con il Piano d'Area prescrive che le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici, debbono rispettare le seguenti indicazioni costruttive:

- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di assenze estranee a quelle tradizionalmente presenti.

6) Il P.R.G.C. in assonanza con il Piano d'Area prescrive che nell'ambito delle zone definite di tipo "A" dal Piano d'Area le residenze esistenti, anche non connesse con l'attività agricola, sono considerate compatibili, ne sono consentiti il recupero e la ristrutturazione, con modesti ampliamenti da recupero e la ristrutturazione, con modesti ampliamenti da operare all'interno dei lotti, senza ulteriore consumo di suoli agricoli.

Nelle tabelle di sintesi sono individuati per le singole aree normative gli interventi consentiti dal P.R.G.C. in assonanza con la normativa di tutela.

7) Nelle zone A1 (vedansi le tavole D2b e D2c di P.R.G.C.) al fine di ridurre l'impatto ambientale delle attività agricole intensive sull'agro-ecosistema, sono applicabili le misure

di cui al precedente punto 2 lettera a) per le seguenti colture: cereali vernini, mais, orticoltura, frutticoltura, riso e le misure del punto 2 lettera b) per le sole colture di riso. Per le attività agricole sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modifiche dello stato dei luoghi.

8) Nelle zone A2, esterne alla FPF, al fine di ridurre l'impatto ambientale delle coltivazioni intensive sull'agro-ecosistema sono applicabili le misure di cui al precedente punto 2, lett. a) per le seguenti colture: cereali vernini, mais, orticoltura, frutticoltura, riso, e della lett. b) per la sola coltura del riso; per la valorizzazione naturalistica e paesistica si applicano le misure di cui alla lett. d) per tutte le colture.

Sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modifiche dello stato dei luoghi.

9) Nelle zona A2, comprese nella FPDF, al fine di ridurre l'impatto ambientale delle coltivazioni intensive sull'agro-ecosistema sono applicabili le misure di cui al precedente punto 2, lett. a) per le seguenti colture: cereali vernini e mais; e della lett. b) per le seguenti colture: cereali vernini, mais, orticoltura e frutticoltura; per la valorizzazione naturalistica e paesistica si applicano le misure di cui alla lett. d) per tutte le colture. Sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modificazioni dello stato dei luoghi per le sole aree integrate a centri aziendali in funzione.

10) Nelle zone A3, esterne alla FPF, al fine della valorizzazione naturalistica e paesistica delle aree agricole sono applicabili le misure di cui al precedente punto 2, lett. b) per le seguenti colture: cereali vernini, mais, quelle della lett. c) per i seminativi ritirati dalla coltivazione e della lett. d) per tutte le colture. Al fine di naturalizzare aree definitivamente sottratte alla coltivazione sono applicabili in tali zone anche le misure di cui alla lett. e).

Sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modifiche dello stato dei luoghi.

Sarà cura degli Enti di gestione (unitamente al Comune), in collaborazione con le Organizzazioni Professionali Agricole, orientare la trasformazione delle aree coltivate intercluse fra aree naturali o fra queste e le opere infrastrutturali, verso una maggiore naturalità, procedendo all'individuazione delle aree maggiormente indicate per tali trasformazioni, avviando azioni di informazione e promozione dei confronti dei proprietari, istituendo ove possibile uno "sportello" di assistenza per le richieste degli aiuti pubblici.

11) Nelle zone A3, comprese nella FPF, vale quanto previsto per le zone A3 esterne alla FPF, con esclusione delle misure di cui al precedente punto 2 lett. b).

Art. 67 - CRITERI PROGETTUALI PER INTERVENTI DI TIPO EDILIZIO

Le presenti norme di P.R.G.C. prescrivono che, in sede di progettazione di interventi edilizi, si debba assicurare il rispetto dei seguenti criteri:

a) ogni progetto d'intervento che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;

b) i nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regola di insediamento proprie di ciascuna

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

- c) le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fonti agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario; i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui ai punti a, b e c devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- d) gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, devono essere, ovunque possibile, ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo, e solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;
- e) gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti, e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

Art. 68 - INDICAZIONI COSTRUTTIVE NELLE SUB-AREE "A"

Il P.R.G.C. in assonanza con il Piano d'Area prescrive che le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici, debbono rispettare le seguenti indicazioni costruttive:

- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di assenze estranee a quelle tradizionali presenti.

Le residenze esistenti, anche non annesse con l'attività agricola, sono considerate compatibili, ne sono consentiti il recupero e la ristrutturazione, con modesti ampliamenti da operare all'interno dei lotti, senza ulteriore consumo di suoli agricoli.

Tutte le altre attività e le relative strutture sono da considerare incompatibili quando:

- la zona agricola di appartenenza presenta elevati valori di fragilità/vulnerabilità e pressioni e carichi rilevanti, sotto qualsiasi profilo e/o quando presenta qualità elevata sotto il profilo paesistico-percettivo;
- l'attività comporta prelievi idrici rilevanti, sia in falda che dai corsi d'acqua superficiali o le emissioni mettono a rischio l'integrità dei corpi idrici e delle falde;
- l'attività richiede l'uso di superfici libere impermeabilizzate superiore a quelle in uso per l'attività agricola;
- l'attività comporta flussi di traffico sulle strade agricole di adduzione molto superiori a quelli agricoli, o interferenti con percorsi di fruizione individuati dal Piano;
- l'ubicazione, in prossimità di beni culturali o naturali individuati, può determinare interferenze visive o funzionali negative.

Art. 69 - CATEGORIE NORMATIVE NELLE SUB-AREE "A"

1) Ai fini della specificazione della disciplina del Piano d'Area (e quindi della normativa specifica del P.R.G.C. di Pancalieri), si riconoscono i seguenti principali modelli d'utilizzazione delle risorse:

- UI - usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica, contemplazione, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione di ogni mezzo motorizzato e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale;
- U2 - attività del tempo libero:
 - U2.1 - attività sociali, culturali e sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi, ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto;
 - U2.2 - attività sportive e ricreative richiedenti impianti ed attrezzature di rilievo territoriale, appositamente indicate;
- U3 - attività agro-forestali:
 - U3.1 - selvicoltura in bosco ceduo od alto fusto;
 - U3.2 - agricoltura in aree intercluse, non integrata in corpi aziendali comprese pioppicoltura e arboricoltura da legno;
 - U3.3 - agricoltura integrata in corpi aziendali;
- U4 - attività ed usi urbani ed abitativi:
 - U4.1 - residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi;
 - U4.2 - residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive d'interesse locale, con i servizi e le infrastrutture ad esse connesse;
 - U4.3 - residenze temporanee ed attività turistico-ricettive, con servizi, le attrezzature e le infrastrutture ad esse connesse;
 - U4.4 - residenze collettive, speciali o comunque richiedenti particolari infrastrutture e servizi;
- U5 - attività produttive e di servizio:
 - U5.1 - attività ed impianti estrattivi;
 - U5.2 - attività ed impianti di produzione energetica;
 - U5.3 - attività ed impianti industriali d'interesse non locale, compresi gli allevamenti industriali;
 - U5.4 - attività commerciali e paracommerciali, pubblici esercizi ed altre attività terziarie d'interesse non esclusivamente locale, con i relativi servizi;
 - U5.5 - grandi impianti tecnologici e produttivi di rilievo speciale ed appositamente indicati;
 - U5.6 - grandi impianti od attrezzature sociali di rilievo speciale ed appositamente indicati;
 - U5.7 - trasporti ed infrastrutturazioni del territorio.

2) Ai fini della specificazione della disciplina di Piano si riconoscono inoltre le seguenti principali modalità d'intervento di modificazione delle condizioni ambientali:

- M0 - gestione naturalistica, interventi conservativi o di ripristino e rinaturalizzazione;
- M0.1 - senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi;

- M0.2 - con modificazioni anche sensibili dello stato dei luoghi e rinaturalizzazione, anche di aree agricole la cui gestione rimanga affidata ai conduttori;
- M1 - interventi agroforestali, sistemazione agricola del suolo;
- M1.1 - gestione dei terreni agricoli e forestali, in termini di tecniche agricole convenzionali con ciò intendono quelle che non ricadono nelle successive definizioni M1.2 e M1.3;
 - M1.2 - gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzati a ridurre l'impatto ambientale dell'agricoltura, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le tecniche colturali adottate, da definirsi con disciplinari convenzionati con la Regione Piemonte ed eventualmente assistiti da contributo pubblico;
 - M1.3 - gestione dei terreni agricoli e forestali finalizzata a ridurre l'impatto ambientale e valorizzare il paesaggio e la cultura agraria, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le modalità di occupazione del suolo: forestazione naturalizzazione, introduzione di colture di interesse storico ed ambientale;
 - M1.4 - miglioramenti fondiari, quali ricomposizione fondiaria, bonifiche, impianti irrigui ed altri assimilabili che comportino modifiche dello stato dei luoghi;
- M2 - sistemazione del suolo ed opere di riassetto idrogeologico escavazioni;
- M2.1 - formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport, rimodellazioni spondali per fini idraulici o fruitivi, senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi;
 - M2.2 - arginature, difese spondali, traverse ed altri interventi di sistemazione idraulica;
 - M2.3 - discariche controllate ed altri interventi per lo smaltimento dei rifiuti solidi, cave;
- M3 - interventi infrastrutturali:
- M3.1 - manutenzioni, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopedonali o equestri e strade ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale o ricreativo;
 - M3.2 - costruzione di strade urbane e parcheggi di rilievo locale;
 - M3.3 - costruzione di strade ed altre infrastrutture di trasporto di rilievo regionale, statale o provinciale;
 - M3.4 - costruzione di elettrodotti od altre reti tecnologiche ed opere connesse;
 - M3.5 - costruzione di impianti energetici e produttivi, di opere di presa e di canalizzazione di pozzi per prelievo da falde freatiche (con l'eccezione di pozzi ad uso irriguo), di impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti, di scarichi idrici ed urbanistici;
- M4 - interventi edilizi ed urbanistici:
- M4.1 - recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali, di aggregati urbani o di singoli edifici ed impianti senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storici, culturali ed ambientali, rinnovi ed adeguamenti di "baracche" fluviali;
 - M4.2 - completamenti e ristrutturazioni di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali ed impianti senza consistenti incrementi dell'area urbanizzata, con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edilizia e funzionali delle preesistenze;
 - M4.3 - rinnovi e ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, ampliamenti e nuovi impianti di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, con rilevanti

modificazioni della consistenza edilizia, o dell'assetto funzionale o dei caratteri morfologici ed ambientali.

3) Per quanto riguarda le condizioni d'intervento, si distinguono le seguenti situazioni:

- C1 - interventi sempre consentiti, per i modelli d'utilizzazione indicati, purché compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici locali;
- C2 - interventi previsti dagli strumenti urbanistici locali o dal presente Piano, subordinati al preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale;
- C3 - interventi individuati nelle Schede Progettuali del Piano d'Area o subordinati alla presentazione di progetti di ripristino ambientale e di costituzione di aree di interesse naturalistico con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale;
- C4 - interventi subordinati al preventivo inserimento in piani settoriali, con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale.

Art. 70 - TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI USI, DELLE MODALITA' E DELLE CONDIZIONI D'INTERVENTO, PER SUB. AREE "A"

Nella tabella che segue sono indicati, per ogni tipo di sub. area, gli usi e le attività ammesse, con riferimento alle categorie di cui all'art. 69 (U1-5). Per ogni categoria ammessa, sono indicati, nella colonna seguente, le modalità d'intervento consentito, con riferimento alle categorie di cui all'art. 69 (M1-4); per ciascuna coppia ammessa di attività modalità, così definita, sono indicate nella colonna seguente e le condizioni d'intervento obbligatorie, con riferimento alle categorie di cui all'art. 69 (C 1-4).

Le categorie d'usi di modalità d'intervento e di condizioni d'intervento non esplicitamente citate sono da considerare escluse, fatte salve più specifiche disposizioni recate dagli altri articoli delle presenti norme.

Gli usi, le modalità di intervento e le condizioni relativi alle attività agricole hanno valore soltanto di indirizzo ai fini dell'applicazione degli indirizzi delle politiche di settore, regionale e comunitaria.

ZONE A	USI	MODALITA' DI INTERVENTO	CONDIZIONI
	U1	M0.1	C1
	U2.1	M1.3	C1
		M2.1	C2
		M3.1	C1
	U3.1	M1.1	C1
		M1.2	C1
		M1.3	C1
	U3.2	M1.1	C1
		M1.2	C1
		M1.3	C1
		M1.4	C1
		M3.1	C1
	U3.3	M1.1	C1
		M1.2	C1
		M1.3	C1
		M1.4	C1

		M3.1	C1
		M3.5	C1
	U4.1	M4.1	C1
		M4.2	C1
		M4.3	C2
	U4.2	M4.1	C1
	U5.2	M3.5	C4
	U5.6	M4.1	C2
	U5.7	M2.2	C4
		M3.3	C4
ZONE A	USI	MODALITA' DI INTERVENTO	CONDIZIONI
		M3.4	C4
		M3.5	C4

Art. 71 - DISCIPLINA SPECIFICA DELLE ATTIVITA' AGRICOLE, IN AREA "A"

La presente normativa disciplina le attività agricole e le connesse trasformazioni d'uso del suolo in modo da assicurarne il corretto inserimento nel territorio, tenendo conto congiuntamente delle esigenze economiche del settore e degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale assunti. A tal fine il Piano:

- a) determina, in funzione dei caratteri specifici delle diverse aree territoriali, vincoli, limitazioni particolari, condizioni di intervento, per quelle attività che modificano lo stato dei luoghi (bonifiche, impianti fissi, interventi edilizi) o che abbiano diretta influenza su aree definite di protezione naturalistica;
- b) incentiva l'adozione di pratiche agricole ambientalmente positive attraverso l'uso, appositamente indirizzato in funzione del progetto territoriale, di strumenti economici, finanziari ed organizzativi previsti da provvedimenti di settore;
- c) orienta il comportamento dei conduttori agricoli tramite strumenti informativi, offerte di servizi (sportello a domicilio) utili ad ottenere e finalizzare gli incentivi di cui al punto precedente, promozione della sperimentazione ed innovazione tecnologica volta alla riduzione dell'impatto ambientale, anche mediante la formazione di parchi agrari;
- d) promuove, attraverso il processo di elaborazione ed adozione di codici di autoregolamentazione delle attività agricole, la formazione di una leadership agricola basata sull'integrazione delle variabili ambientali nella valorizzazione delle attività d'impresa.

In tutto l'ambito dell'area "A", valgono i seguenti criteri:

- a) le colture arative devono sempre rispettare i cigli dei terrazzi geomorfologici, consentendo il mantenimento di una copertura vegetale della sottostante scarpata;
- b) le strade agricole ed i canali interpoderali, con particolare riferimento a quelli individuati per l'interesse storico, culturale, dovranno essere accompagnati da filari alberati o siepi in tutti i casi in cui ciò potrà essere ottenuto senza impedire l'attività agricola.

Nelle zone inserite nel Sistema delle Aree protette della fascia fluviale del Po, gli Enti di gestione potranno erogare indennizzi per gli eventuali danni ai sensi dell'art. 36 della L.R. 12/90.

c) nella realizzazione di giardini, recinzioni, aree attrezzate, dovrà essere privilegiato l'uso di essenze appartenenti alla flora locale; l'inserimento mai prevalente, di altre specie ornamentali potrà essere effettuato nel rispetto degli specifici valori paesistici e naturali dell'intorno.

Valgono inoltre le seguenti indicazioni per aree e beni particolari:

a) areali critici di coltivazione: aree caratterizzate dalla presenza pervasiva e determinante di colture, in particolare orticoltura, frutticoltura, pioppicoltura, che possono creare problemi di compatibilità paesistica o ambientale, a causa delle tecniche produttive adottate e della sensibilità dell'ambiente circostante. Rispetto alle colture in oggetto si promuoveranno processi basati sull'adozione di tecniche di estensivazione che consentano il miglioramento delle condizioni ambientali della zona interessata.

b) enti di ricerca e aziende sperimentali: le modalità di coltivazione di terreni oggetto di prove sperimentali non sono soggette alle norme indicate per le attività agricole; la Regione Piemonte, potrà stipulare convenzioni con tali Enti al fine di sperimentare e definire ipotesi di protocolli operativi per: modalità di coltivazione, tecniche di ingegneria naturalistica utilizzabili nelle opere di difesa e nella loro manutenzione.

In particolar modo si opererà al fine di valorizzare le produzioni agricole sviluppando in prospettiva marchi di qualità o azioni di sensibilizzazione previsti dai Reg. CEE n. 2081/82 e 2082/82.

Art. 72 – VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO, GIA' INDICAZIONI DELL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME PO - GENERALITA' NORMATIVE

1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

1 Principi di carattere generale

La documentazione progettuale relativa ad ogni intervento in progetto, sia pubblico che privato, dovrà contenere gli elaborati di carattere geologico e geotecnico previsti dalla normativa vigente, in particolare dal DM 14/01/08 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni".

I nuovi interventi edificatori sono vincolati alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi a carico dell'edificato esistente e delle aree circostanti.

Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica previste in P.R.G. dovrà essere fatto richiamo alle prescrizioni geologico tecniche riportate nelle specifiche schede di area o comparto.

Per interventi che prevedono ampie superfici ad elevata impermeabilizzazione, per le quali possono risultare significative piogge brevi e intense, i progetti dovranno comprendere l'individuazione dei volumi idrici attesi, le modalità di allontanamento nelle reti idriche di drenaggio urbano fino al ricettore finale, verificando l'adeguatezza delle sezioni idrauliche attraversate. Dovrà sempre essere assicurato il buon governo delle acque superficiali nonché di quelle meteoriche raccolte dal nuovo edificato; la dispersione non controllata non è mai ammessa.

Eventuali scavi e/o riporti devono essere realizzati in modo da garantire la stabilità dei fronti, anche attraverso l'adozione di soluzioni di sostegno (provvisorie o a lungo termine) che prevedano altresì il corretto sistema di drenaggio delle acque di infiltrazione.

Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili si richiama la DGR 9.12.2015 n.18-2555 ("Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. n.56/77..."), richiedente che siano definite dal PRGC "le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili". Per il territorio di Pancalieri queste riguardano essenzialmente:

- infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili (acquedotti, gas, fognature, reti elettriche e telefoniche) ricadenti in ambiti distinti a pericolosità e rischio idraulico elevato o molto elevato.

2 Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonché alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico. Per le varie classi individuate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica valgono le prescrizioni della normativa geologica cui si fa rimando e che in ogni caso prevale, in caso di difformità, rispetto a quanto appresso riportato.

2.1 Classe I

Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal P.R.G.C. in Classe I sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di bassa pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe I saranno consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. Entro queste aree la soggiacenza della falda libera è, generalmente, compresa tra -2,5 e -6 m dal p.c. La fattibilità di locali interrati o seminterrati dovrà essere valutata, con misure dirette della soggiacenza della falda freatica, tenendo in considerazione le possibili fluttuazioni stagionali. **I piani interrati dovranno mantenere almeno un franco di 1,00 metro rispetto al livello di massima escursione della falda idrica superficiale.** La relazione geologico-tecnica è sempre richiesta per le nuove costruzioni. Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica previste in P.R.G. dovrà essere fatto richiamo alle prescrizioni geologico tecniche riportate nelle specifiche schede di area o comparto.

2.2 Classe II

Nelle aree ricadenti nelle varie sottoclassi della classe II sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe.

Ai sensi della Circolare PGR. n.7/LAP-1996 la Classe II comprende porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 17/01/18 realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. La Classe II comprende porzioni di territorio pianeggianti prive di reticolo idrografico naturale e di forme morfologiche riattivabili legate alla dinamica fluviale, con presenza di falda libera generalmente compresa tra -2 e -7 m dal p.c. In queste aree la fattibilità di locali interrati o seminterrati dovrà essere attentamente valutata, con misure dirette della soggiacenza della falda idrica e relative sue escursioni stagionali. **I piani interrati dovranno mantenere almeno un franco di 1,00 metro rispetto al livello di massima escursione della falda idrica superficiale.** Ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche, ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione a

livello di progetto esecutivo. Entro queste aree la relazione geologico-tecnica, redatta secondo il D.M. 17/01/2018, è richiesta per le nuove costruzioni, per ampliamenti di edifici e per lavori inerenti strutture portanti di edifici esistenti. Per queste aree si rende quindi necessario, per ogni nuovo intervento, un approfondimento d'indagine di carattere geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del 17/01/2018 e ispirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

2.3 Interventi ricadenti nella classe IIIa

Le aree perimetrare nella Classe III-A comprendono porzioni di territorio inedificate comprese all'interno delle fasce fluviali A, B e C e gli scenari da pericolosità poco frequente e frequente da alluvione della Direttiva 2007/60 CE (Tav. 1). La Classe III-A comprende, inoltre, le aree comprese nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico minore: canali, bealere, fossi, individuate nelle allegate Tavv. 1, 3 e 5.

Le aree in Classe III-A presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Gli interventi compatibili entro questa Classe sono esclusivamente:

- interventi idraulici e di sistemazione ambientale, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia;
- la realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico ed impianti non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dalla D.G.R. 18-2555 del 8/12/15).

Per le aree di Classe III-A ricadenti all'interno delle fasce fluviali A e B si applicano le "Norme per le fasce fluviali" previste al Titolo II dalla normativa del PAI, in particolare gli artt. 29, 30 e 39.

Nelle aree ricadenti nella fascia C e contraddistinte da apposito segno grafico indicante l'area inondabile dell'alveo del "Po morto" non sono consentite opere di nuova edificazione o interventi tendenti ad ostacolare o ridurre la capacità di portata ed il naturale deflusso delle acque, gli accumuli e depositi temporanei di rifiuti e materiali. Sono, viceversa, consentiti gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili d'interferenza antropica.

Per i settori ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei canali non sono consentite opere di nuova edificazione. **Per eventuali edifici presenti in tale ambito si applicano le disposizioni della classe IIIb3. Gli interventi edilizi ammessi sono:**

- **demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale, adeguamento igienico-funzionale, ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 9 del PAI comma 5).**

2.4 Le aree perimetrate nella classe IIIb2

Le aree perimetrate nella Classe III-B2 comprendono alcuni settori residenziali del centro abitato di Pancalieri e le isolate cascine Motta, Cascinetta e parte della B.ta Castel Rajnero. Trattasi di settori urbanizzati compresi tra le fasce fluviali B e C ed interessati da scenari di pericolosità “rara” da alluvione dello studio idraulico bidimensionale condotto dalla Regione Piemonte (Tav. 1). Le aree perimetrate nella Classe III-B2 comprendono alcuni settori residenziali del centro abitato di Pancalieri ricadenti in scenari di pericolosità poco frequenti (M) e rari (L) del PGRA e nella fascia fluviale BPr, le isolate cascine Motta e Cascinetta e parte della B.ta Castel Rajnero comprese nello scenario di pericolosità raro (L) del PGRA e nella fascia fluviale C (Tav. 1). In queste aree le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Le aree ricadenti nella Classe III-B2 sono normate in accordo agli “Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica”, Allegato A, cap. 7, della D.G.R. 7.04.14 n.64-7417. Lo schema degli interventi consentiti è riepilogato nella successiva tabella.

Per le aree esterne al centro abitato di Pancalieri, ai fini della minimizzazione della pericolosità, in accordo con quanto esplicitato dalle N.T.E. alla Circolare PRG n.7/LAP/1996, gli interventi di riassetto territoriale si identificano nelle “misure non strutturali” previste dal PAI, in particolare: a) attività di previsione e sorveglianza da attuarsi in modo coordinato con il Piano di Protezione Civile Comunale; b) programma di manutenzione degli alvei del reticolo idrografico minore, finalizzato a garantire condizioni di deflusso ottimali.

Per l’area urbanizzata del concentrico di Pancalieri, si intendono “interventi di riassetto territoriale”, oltre che le “misure non strutturali” precedentemente descritte, anche l’opera arginale prevista dall’Autorità di Bacino in corrispondenza della fascia B-Pr.

Per le aree in Classe III-B2, a seguito dell’attuazione degli interventi di riassetto territoriale, si prescrive:

- divieto di realizzare locali posti al piano interrato;
- sopraelevazione minima dei nuovi fabbricati di +50 cm, computati tra il p.c. attuale e la quota relativa al primo piano f.t. Al fine di non ostacolare il deflusso della piena si evidenzia che le sopraelevazioni, per i nuovi fabbricati, devono essere circoscritte alla sagoma dell’edificio.

Incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente

Classe di pericolosità:		III-B2	
TIPO D'INTERVENTO		SENZA OPERE DI RIASSETTO	CON OPERE DI RIASSETTO
Manutenzione ordinaria		ammesso	ammesso
Manutenzione straordinaria		ammesso	ammesso
Restauro e risanamento conservativo		ammesso, senza cambio di destinazione	ammesso
Adeguamento igienico-funzionale		ammesso, max 25 mq	ammesso
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	no	ammesso
	Con frazionamento	no	ammesso
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	no	ammesso
	Con frazionamento	no	ammesso
Recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98		ammesso, ma no nuove unità abitative	ammesso
Ampliamento in pianta		no	ammesso
Ampliamento in sopraelevazione		ammesso, solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	ammesso
Demolizione		ammesso	ammesso
Sostituzione edilizia		no	ammesso
Nuova costruzione		no	ammesso
Ristrutturazione urbanistica		no	ammesso
Cambio destinazione d'uso		no	ammesso
Cambi d'uso funzionali che non aumentino il carico antropico (es. box, magazzini, parcheggi, ...)		no	ammesso

2.5 Le aree perimetrate nella classe IIIb3

Le aree perimetrate nella Classe III-B3 comprendono la B.ta Pasturassa e parte dei fabbricati di B.ta Castel Rajneri. Trattasi di settori edificati rurali compresi tra le fasce fluviali B e C, tutti interessati da scenari di pericolosità “rara” da alluvione della Direttiva 2007/60 (Tav. 1). La Classe III-B3 comprende inoltre la fascia di rispetto del reticolo idrografico artificiale passante per il centro abitato di Pancalieri, il cui dettaglio è rappresentato nell'allegata Tav. 2. In classe III-B3 sono anche compresi alcuni edifici di B.ta Borgonuovo siti a lato del canale di Osasio e del Mulino. In queste aree le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Le aree perimetrate nella Classe III-B3 comprendono la B.ta Pasturassa e parte dei fabbricati di B.ta Castel Rajneri. Trattasi di settori edificati rurali compresi tra le fasce fluviali B e C, interessati da scenari di pericolosità rara da alluvione (Castel Rajneri) e rara e poco frequente (Pasturassa) della Direttiva 2007/60 (Tav. 1). La Classe III-B3 comprende inoltre la fascia di rispetto del reticolo idrografico artificiale passante per il centro abitato di Pancalieri, il cui dettaglio è rappresentato nell'allegata Tav. 3. In classe III-B3 sono anche compresi alcuni edifici di B.ta Borgonuovo siti a lato del canale di Osasio e del Mulino. In queste aree le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Le aree ricadenti nella Classe III-B3 sono normate in accordo agli “Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica”, Allegato A, cap. 7, della D.G.R. 7.04.14 n.64-7417. Lo schema degli interventi consentiti è riepilogato nella successiva tabella.

Ai fini della minimizzazione della pericolosità, in accordo con quanto esplicitato dalle N.T.E. alla Circolare PRG n.7/LAP/1996, gli interventi di riassetto territoriale di cui alla classe IIIB della suddetta Circolare, si identificano sia nelle “misure non strutturali” e nella “misure strutturali”, in particolare: a) attività di previsione e sorveglianza da attuarsi in modo coordinato con il Piano di Protezione Civile Comunale; b) programma di manutenzione degli alvei del reticolo idrografico minore, finalizzato a garantire condizioni di deflusso ottimali; c) regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio idrogeologico attraverso l'adozione di specifiche prescrizioni tecniche contenute nelle N.T.A. del PRGC. Per le aree in Classe III-B3, a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale, si prescrive:

- divieto di realizzare locali posti al piano interrato;
- sopraelevazione minima dei nuovi fabbricati di +50 cm, computati tra il p.c. attuale e la quota relativa al primo piano f.t.

Per il Canale dell'Angiale e sue diramazioni in Canale dei Molini di Osasio, Canale del Molino e Canale la Pancaliera, si prende atto dell'avvenuta realizzazione dell'opera idraulica di regolazione delle piene (anno 2014) e, di conseguenza, della minimizzazione del rischio idraulico nel settore del concentrico di Pancalieri.

Modesto incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente

Classe di pericolosità:		III-B3	
TIPO D'INTERVENTO		SENZA OPERE DI RIASSETTO	CON OPERE DI RIASSETTO
Manutenzione ordinaria		ammesso	ammesso
Manutenzione straordinaria		ammesso	ammesso
Restauro e risanamento conservativo		ammesso, senza cambio di destinazione	ammesso
Adeguamento igienico-funzionale		ammesso max 25 mq	ammesso max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	no	ammesso
	Con frazionamento	no	ammesso , a fronte degli approfondimenti idraulici ed opere già realizzate, ai sensi della DGR 7.04.14, Allegato A, parte I, §6
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	no	ammesso
	Con frazionamento	no	ammesso , a fronte degli approfondimenti idraulici ed opere già realizzate, ai sensi della DGR 7.04.14, Allegato A, parte I, §6
Recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98		ammesso, ma no nuove unità abitative	ammesso
Ampliamento in pianta		no	ammesso max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative
Ampliamento in sopraelevazione		ammesso solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	ammesso
Demolizione		ammesso	ammesso
Sostituzione edilizia		no	ammesso con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un max di 200 mc
Nuova costruzione		no	no
Ristrutturazione urbanistica		no	no
Cambio destinazione d'uso		no	ammesso, a fronte degli approfondimenti idraulici ed opere già realizzate, ai sensi della DGR 7.04.14, Allegato A, parte I, §6
Cambi d'uso funzionali che non aumentino il carico antropico (es. box, magazzini, parcheggi)		no	ammesso

2.6 Le aree perimetrate nella classe IIIb4

Le aree perimetrate nella Classe III-B4 comprendono alcuni settori residenziali del centro abitato di Pancalieri, ricadenti nell'area inondabile per eventi della piena di riferimento individuata dall'Autorità di Bacino del Po nella Variante delle Fasce Fluviali con Delibera n.7/2008. La Variante prevede la fascia B-Pr (B di progetto) fino alla realizzazione degli interventi di riassetto territoriale previsti ed individuati con un'opera arginale di difesa. Le aree ricadenti nella Classe III-B4 sono normate in accordo agli "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica", Allegato A, cap. 7, della D.G.R. 7.04.14 n.64-7417. Lo schema degli interventi consentiti è riepilogato nella successiva tabella. Si intendono "interventi di riassetto territoriale" l'opera arginale prevista dall'Autorità di Bacino in corrispondenza della fascia B-Pr.

L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale programmate, **che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni**, può avvenire solo a seguito di certificato di collaudo dell'opera idraulica, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti cui al paragrafo 7.6 e 7.10 della N.T.E. alla Circolare PGR n. 7/LAP/96.

Completate le opere e fatte salve le procedure d'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 d'interesse.

Per le opere realizzate in relazione allo specifico cronoprogramma e finalizzate a consentire l'uso urbanistico delle aree vincolate, è necessario che vengano predisposti idonei piani di manutenzione e controllo al fine di garantire la funzionalità nel tempo delle opere stesse.

Si precisa che nella classe III-B4, anche a seguito degli interventi di riassetto territoriale previsti dal cronoprogramma, non saranno consentite nuove costruzioni.

Possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente

Classe di pericolosità:		III-B4	
TIPO D'INTERVENTO		SENZA OPERE DI RIASSETTO	CON OPERE DI RIASSETTO
Manutenzione ordinaria		ammesso	ammesso
Manutenzione straordinaria		ammesso	ammesso
Restauro e risanamento conservativo		no	ammesso, senza cambio di destinazione
Adeguamento igienico-funzionale		no	ammesso max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	no	no
	Con frazionamento	no	no
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	no	no
	Con frazionamento	no	no
Recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98		no	ammesso, ma no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta		no	no
Ampliamento in sopraelevazione		no	ammesso, no nuove unità abitative
Demolizione		ammesso	ammesso
Sostituzione edilizia		no	no
Nuova costruzione		no	no
Ristrutturazione urbanistica		no	no
Cambio destinazione d'uso		no	no
Cambi d'uso funzionali che non aumentino il carico antropico (es. box, magazzini, parcheggi)		no	ammesso

2.7 Per tutti gli interventi edilizi nelle aree di classi III, il Comune è tenuto ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione dell'idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica e a richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione in ordine ad eventuali danni a cose e a persone derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18, comma 7, delle N.T.A. del PAI.

2.8 Cronoprogrammi

L'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore potranno avviarsi solo successivamente all'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di tipo strutturale.

<p style="text-align: center;">Pancalieri concentrico</p> <p style="text-align: center;">Area inondabile dell'alveo del "Po morto" per eventi della piena di riferimento</p> <p style="text-align: center;">Classi III-A - III-B2 - III-B4</p>	
Misure strutturali di tipo intensivo:	Realizzazione argine lungo la fascia B-Pr.
	Collaudo dell'opera.
Misure non strutturali:	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'opera realizzata.
	Attività di previsione e sorveglianza da attuarsi in modo coordinato con il Piano di Protezione Civile Comunale.

<p style="text-align: center;">Pancalieri concentrico</p> <p style="text-align: center;">Aree interessate dalle fasce di rispetto dai canali</p> <p style="text-align: center;">Classi III-A e III-B3</p>	
Misure strutturali di tipo intensivo:	A seguito della realizzazione e collaudo dello scolmatore sul canale dell'Algiale le misure strutturali risultano completate.
Misure non strutturali:	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'opera realizzata.
	Attività di previsione e sorveglianza da attuarsi in modo coordinato con il Piano di Protezione Civile Comunale.
	Programma di manutenzione degli alvei del reticolo idrografico minore, finalizzato a garantire condizioni di deflusso ottimali.
	Regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio idrogeologico attraverso l'adozione di specifiche prescrizioni tecniche contenute nelle N.T.A. del PRGC.

<p style="text-align: center;">Pancalieri aree rurali</p> <p style="text-align: center;">Aree interessate dalle fasce fluviali e da scenari di pericolosità d'alluvione frequente (H), poco frequente (M) e rara (L) del PGRA</p> <p style="text-align: center;">Classi III-B2, III-B3 e III-B4</p>	
Misure non strutturali:	Attività di previsione e sorveglianza da attuarsi in modo coordinato con il Piano di Protezione Civile Comunale.
	Programma di manutenzione degli alvei del reticolo idrografico minore, finalizzato a garantire condizioni di deflusso ottimali.
	Regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio idrogeologico attraverso l'adozione di specifiche prescrizioni tecniche contenute nelle N.T.A. del PRGC.

Art. 73 – SOPPRESSO *

* norme assorbite dall'art. 72 precedente

Art. 74 – SOPPRESSO *

* norme assorbite dall'art. 72 precedente

Art. 75 – SOPPRESSO *

* norme assorbite dall'art. 72 precedente

Art. 76 – SOPPRESSO *

* norme assorbite dall'art. 72 precedente

Art. 77 – SOPPRESSO *

* norme assorbite dall'art. 72 precedente

Art. 78 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE RELATIVE ALLE SINGOLE AREE URBANISTICHE

In tutto il territorio comunale, qualora si verificano discordanze tra i contenuti degli elaborati geologici facenti parte della presente variante ed i contenuti di singoli paragrafi e/o articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione relativamente a specifiche aree urbanistiche, sono comunque da considerarsi vincolanti le indicazioni dei primi.

Art. 79 - VINCOLO AI SENSI DEL D.LGS 42/2004; AREE A PARCO E SIC “SITI DELLA RETE NATURA 2000”

A) Norme generali di tutela.

Nel territorio del Comune di Pancalieri, su tutte le aree interessate dal piano di area del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po, suddiviso, sulla base delle classificazioni di cui all'articolo 5 della Legge Regionale 19/2009 22 marzo 1990, n. 12, in Riserve naturali, Aree attrezzate e Zone di salvaguardia, si applicano le norme di tutela

previste dagli articoli 10, 11 e 12 dalla Legge Regionale 17 Aprile 1990, n. 28, e s.m. e i. (L.R. 13.04.1995 n. 65), in queste zone ogni trasformazione urbanistica prevista e consentita dal piano d'area soggetta a concessione od autorizzazione, è subordinata al preventivo parere dell'Ente di gestione.

B) Efficacia e campo di applicazione del Piano d'Area

Il Piano d'Area, formato ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 17 Aprile 1990, n. 28 e s.m. e i., ed ai sensi dell'articolo 23 della Legge Regionale 22 Marzo 1990, n. 12, così come modificato dall'articolo 7 della Legge Regionale 21 Luglio 1992, n. 36, costituisce strumento di specificazione della pianificazione territoriale regionale. Esso costituisce Piano per il Parco di cui al comma 1 dell'articolo 25 della Legge 6 Dicembre 1991, n. 394, ed esplica la sua efficacia anche ai sensi della Legge 1 Giugno 1939, n. 1497, della Legge 8 Agosto 1985, n. 431, e della Legge Regionale 3 Aprile 1989, n. 20.

Nel Comune di Pancalieri il campo d'applicazione è costituito dal territorio individuato nella scheda progettuale n. 16 del Piano d'Area del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po. istituito con la Legge Regionale 17 Aprile 1990, n. 28 e s.m. e i. (L.R. 13.04.1995 n. 65).

C) Finalità ed obiettivi del Piano d'Area

Le finalità generali che il Piano persegue sono la tutela e la valorizzazione ambientale, ecologica e paesaggistica, la qualificazione in tal senso dell'attività agricola, la promozione e il miglioramento dell'utilizzazione culturale, ricreativa e sportiva del fiume, delle sue sponde e dei territori limitrofi di particolare interesse a questi fini; nonché, in relazione a tali scopi, la razionalizzazione dello sfruttamento economico delle risorse e il miglioramento delle qualità delle acque e della sicurezza idrogeologica dei territori interessati.

Per tali fini, il Piano articola i propri obiettivi in funzione di:

- c1) la tutela e la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, con la ricostruzione e la rinaturalizzazione degli ambienti degradati, il recupero e la salvaguardia delle risorse idriche;
- c2) la riorganizzazione urbanistica e territoriale, con il miglioramento selettivo dell'accessibilità e delle reti di fruizione, la disciplina degli usi del suolo nelle fasce spondali, il recupero e la valorizzazione degli impianti, delle attrezzature e dei servizi per la fruizione delle risorse fluviali;
- c3) il coordinamento e l'orientamento per le finalità su indicate, delle politiche settoriali coinvolte, in particolare per l'uso e la quantità delle acque, per le attività agricole, per le attività estrattive, per il riassetto idrogeologico, per la navigabilità, per il turismo e il tempo libero.

D) Condizioni di intervento

Per quanto riguarda le condizioni d'intervento si distinguono le seguenti situazioni:

- d1) interventi sempre consentiti, per i modelli d'utilizzazione indicati, purché compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici locali;
- d2) interventi previsti dagli strumenti urbanistici locali o dal presente Piano, subordinati a preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale;
- d3) interventi individuati nella scheda progettuale n. 16 e nel relativo schema grafico illustrativi di cui all'art. 4.1.3 del Piano d'Area o subordinati alla presentazione di progetti di ripristino ambientale e di costituzione di aree di interesse naturalistico con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale;

d4) interventi subordinati al preventivo inserimento in piani settoriali, con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale.

E) Prescrizioni specifiche

In particolare la scheda n. 16 del Piano d'Area, interessante il Comune di Pancalieri oltre ai comuni di Casalgrasso, Faule e Polonghera, specifica i seguenti interventi previsti, che qui vengono integralmente trascritti (anche se non interessanti solamente il territorio comunale di Pancalieri).

Mitigazione del rischio idraulico e recupero ambientale dei bacini di cava esistenti e delle aree circostanti, formazione di parco agrario.

1. Interventi direttamente realizzabili:

1.1. Valorizzazione complessiva dell'area comprendente:

- rinaturalizzazione delle sponde e delle aree ad esse circostanti, con formazione di bosco ripario e golenale secondo le norme di "gestione forestale" del presente Piano;
 - percorsi di fruizione ciclopedonale, con relativa passerella sul torrente Varaita;
 - approdi per piccole imbarcazioni turistiche;
 - aree per sosta, giochi e pic-nic, con superficie max di 4.000 mq ciascuna;
 - parcheggi di attestamento veicolare in prossimità delle testate dei due ponti, (max 150 posti);
- 1.2. Realizzazione di campeggio turistico, posto in prossimità del ponte di Casalgrasso e dotato di piccolo parcheggio di servizio, con superficie max di 4 Ha;

2. Interventi soggetti a verifica di compatibilità ambientale ed al parere dell'Ente di Gestione:

2.2. Rimodellazione e rinaturalizzazione del bacino di cava in località Falè (analogamente vale per il bacino di cava in località Fontane) secondo un progetto esecutivo di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico esteso all'ambito individuato e con le modalità di intervento indicate in cartografia, riferito alle risultanze dello studio idraulico di cui all'art. 3.10.

I singoli progetti esecutivi dovranno inoltre prevedere la realizzazione dei percorsi delle aree di sosta e/o di osservazione naturalistica, e di quanto altro indicato nei rispettivi ambiti di intervento, con criteri e modalità attuative concertanti con l'Ente di Gestione del Parco.

2.2. Formazione di un'area repertorio delle colture storiche locali e di altre colture comunque interessanti sotto il profilo didattico-educativo (di cui all'art. 3.6), da connettere con un circuito di fruizione esteso eventualmente anche alle aree di coltivazione delle erbe officinali del Comune di Pancalieri, imperniata sul fabbricato della Cascina La Macchina da recuperare e da adibire a centro informativo del Parco, con funzione anche di museo per la documentazione e l'esposizione permanente delle testimonianze della tradizione e della cultura locale.

2.3. Sistema per il superamento della traversa posta a valle del ponte di Casalgrasso, consistente nella realizzazione di un apposito "scivolo" quale integrazione della struttura esistente oppure semplicemente realizzabile tramite la formazione di un sistema composto di due approdi sicuri, formati di semplici sistemi meccanici di sollevamento/abbassamento delle imbarcazioni, appositamente attrezzati e connessi con una breve tratta di trasbordo via terra.

F) Indicazioni grafiche

Nella pagina seguenti è riportato lo schema grafico illustrativo allegato alla scheda progettuale n. 16 del Piano d'Area interessante il Comune di Pancalieri.

Per tutte le altre indicazioni si faccia riferimento agli elaborati grafici di P.R.G. oltre che al Piano d'Area Medesimo. "D2b" e "D2c".

G) Tutti gli elementi grafici normativi dettati dalla P.T.O. e dal P. di A. del Po, si intendono integralmente recepiti anche nel caso di incomplete, difformi e/o assenti indicazioni delle presenti norme e degli elaborati cartografici.

Per tutti gli ambiti territoriali individuati dal P.T.O. del Po e dal P. di A., nel rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi si dovranno in ogni caso rispettare le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle norme di Attuazione di tali strumenti relativi agli usi, alle attività ammesse e alla rispettive modalità d'intervento.

1 Si richiamano le prescrizioni del D.Lgs. n. 42/04, attinenti la parte seconda relativa ai beni culturali appartenenti allo stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico ed a persone private senza fine di lucro, la cui esecuzione risalgia ad oltre settant'anni e non siano opera di autori viventi.

1.1 Gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/04 sono i seguenti:

- A) Casa Parrocchiale, D.D.R. 06/7/2006,
- B) Casa Marchisio, D.D.R. 15/9/2006,
- C) Chiesa Parrocchiale S. Nicola Vescovo, ex Cinema Lux e Oratorio, D.D.R. 28/4/2009,
- D) Villa Giacosa, D.D.R. 25/9/2009,
- E) Municipio - Palazzo Comunale, D.D.R. n. 70 del 14/03/2013,
- F) tutti gli edifici assoggettati a tutela ex artt. 10-11 del D.lgs 42/2004 s.m.i. aventi più di 70 anni, appartenenti ad enti pubblici o morali o senza fine di lucro, e non ancora sottoposti a verifica di interesse culturale;
- G) Edificio con loggiato sec. XVIII Via Re Umberto nn.4-5-6 e Via Principe Amedeo nn.1-3, D.C.R. n.140 del 30/07/2019.

2 Si richiamano le disposizioni della parte terza del D.Lgs. 42/04 relativa ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 142 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta Galasso) ed all'art. 159 (aree soggette al D.M. 1.8.85 cosiddetto Galassino). I beni di cui al presente comma sono altresì riconosciuti e classificati dal P.P.R. secondo componenti paesaggistiche rilevabili sul territorio comunale e più precisamente: Sistema idrografico; territori coperti da foreste e da boschi; Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità.

2.1 Corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche:

- Fiume Po
- Torrente Pellice.

3 Per le aree ricadenti nel Parco del Po, si richiamano le norme del Piano d'area.

4 Per le aree classificate Siti della "Rete Natura 2000" di importanza Comunitaria (S.I.C.) si richiamano le disposizioni del D.P.R. 357/97 e successive modifiche introdotte con il D.P.R. 120/03 (con particolare riferimento all'art. 5 relativo alla valutazione di incidenza necessaria per nuovi interventi che possono avere significative ripercussioni sul sito stesso) gli artt. 43 e 44 della L.R. 19/09 e s.m.i..

- 4bis Nelle Aree Protette istituite e classificate come Parco Naturale e Riserva Naturale si applicano i divieti di cui al c.3 dell'art.8 L.R. 19/09 e s.m.i.. Nelle are protette classificate come Riserva Speciale si applicano i divieti di cui al c.5, art.8 della L.R. 19/09 e s.m.i.. Si richiama altresì il rispetto del regolamento delle Aree Protette quale integrazione / deroga dei disposti Regionali richiamati.
- 4ter Per i “Siti della rete Natura 2000” si richiamano, quali cogenti, le “Misure di Conservazione della Rete Natura 2000, Misure Sito specifiche della ZSC IT 1110015 Confluenza Po – Pellice e dalla ZSC IT 1160013 Confluenza Po – Varaita,
- 5 Aree a rischio archeologico individuate dal PRG:
le aree R1 e R2 e di centro storico sono riconosciute come aree a rischio archeologico; entro tali aree gli interventi che comportino lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza.
- 6 Aree a rischio paleontologico individuate dal PRG:
le aree perimetrare nella cartografia di piano sono riconosciute come a rischio paleontologico; entro tali aree gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo e per tutti gli interventi connessi a cave, discariche, bonifiche agrarie e per le opere di scavo che interessano il sottosuolo al di sotto dello strato agrario per una cubatura superiore a 1000 mc devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza.
- 7 Ogni rinvenimento di natura archeologica, anche esternamente alle aree archeologiche o paleontologiche, è soggetto alle forme di tutela di cui al D.lgs 22 gennaio 2004 n.42; nelle aree interessate da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di specifiche perimetrazioni, è necessario procedere alla Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico secondo quanto prescritto dall'art. 25 del D.lgs 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. (Nuovo Codice degli Appalti).

ART. 79BIS -BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G. E INDIVIDUAZIONE COMPONENTI PAESAGGISTICHE DA P.P.R.

- 1 Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., **oltre la zona R1**, gli edifici sottoelencati; per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al restauro conservativo o scientifico (R.S.) per gli edifici di cui alle lettere a) e al risanamento conservativo (R.C.) per gli edifici di cui alla lettera b); i manufatti di cui alla lettera c) devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione quali elementi di interesse, mediante appropriati interventi di consolidamento, restauro e risanamento conservativo:
- a) edifici individuati dal P.R.G. come gruppo I (edifici di pregio storico artistico);
 - b) edifici individuati dal P.R.G. come gruppo II (edifici di pregio architettonico - ambientale);
 - c) edifici individuati dal P.R.G. come gruppo III (edifici di interesse ambientale-

documentale;

d) manufatti di interesse architettonico;

Per gli edifici di cui alla lettera b) e c) l'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. Agli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione parziale possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.

In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.

Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

Gli altri manufatti, diversi da edifici, di cui alla lettera d) devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione quali elementi di interesse storico – documentale, mediante appropriati interventi di consolidamento, restauro e risanamento conservativo.

2 Gli atti abilitativi relativi agli edifici di cui al primo comma precedente sono subordinati al parere vincolante di cui all'art. 7 della L.R. 32/2008, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

L'autorizzazione della Soprintendenza è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

3 Il P.R.G. riconosce le componenti paesaggistiche individuate dal Piano Paesaggistico Regionale alla Tavola P4 presenti sul territorio e sotto elencate:

- a)** Aree fluviali interne,
- b)** Aree fluviali allargate,
- c)** Aree rurali di elevata biopermeabilità costituite da aree non montane,
- d)** Aree ad elevato interesse agronomico,
- e)** Sistemi di testimonianze storiche del territorio comunale costituite da aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione in età moderna ed aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea XIX-XX sec.,
- f)** Aree rurali di specifico interesse paesaggistico,

3.1 Nelle aree fluviali interne eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.

- 3.2 Nelle aree fluviali allargate ricomprendenti aree già urbanizzate eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche.
- 3.3 Nelle aree rurali di elevata biopermeabilità ed in particolare nelle aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari è fatto divieto di alterare o rendere illeggibili le formazioni lineari di campo esistenti.
- 3.4 Nelle aree ad elevato interesse agronomico la realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle Piano Paesaggistico Regionale, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.
- 3.5 Nelle aree denominate sistemi di testimonianze storiche del territorio comunale di cui al comma 3 lett. e), fermo restando le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento nonché i vari parametri urbanistico-edilizi, i nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie coerenti con quelle tradizionali locali e con le testimonianze del territorio rurale, gli interventi sui fabbricati esistenti dovranno prevedere la ricostruzione degli spazi aperti con sostituzione di corpi incongrui o posti impropriamente all'interno degli spazi aperti pertinenziali con copri edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali, le sistemazioni agrarie dovranno prevedere il mantenimento delle maglie agrarie storiche con i relativi elementi di connessione (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche, tracce agrarie di centuriazione romana) e l'inserimento di attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (serre, serbatoi, pali tutori e simili) in coerenza con il contesto paesaggistico storicizzato e, quando necessario, con inserimento di elementi di mitigazione visiva. **Gli atti abilitativi sono subordinati al parere vincolante di cui all'art. 7 della L.R. 32/2008, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.**
- 3.6 Nelle aree rurali di specifico interesse paesaggistico la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti accessori (muri di contenimento, recinzioni, magazzini e simili) dovrà essere realizzata con materiali e tipologie edilizie della tradizione e dovrà essere accompagnata dal recupero dei segni del paesaggio agrario storico e dei connessi elementi lineari (reticolo fossi e canali, muri a secco, siepi, alberature lungo strade campestri); in tali aree è fatto comunque divieto di rendere illeggibili i segni del paesaggio agrario storico ed i suoi elementi lineari.
4. Nelle aree del patrimonio rurale storico di cui al comma 3 lett. e), fermo restando le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento nonché i vari parametri urbanistico-edilizi, i nuovi edifici dovranno essere realizzati con tipologie edilizie coerenti con quelle tradizionali locali e con le testimonianze del territorio rurale, gli interventi sui fabbricati esistenti dovranno prevedere la ricostruzione degli spazi aperti con sostituzione di corpi incongrui o posti impropriamente all'interno degli spazi aperti pertinenziali con copri edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali, le sistemazioni agrarie dovranno prevedere il mantenimento delle maglie agrarie storiche con i relativi elementi di connessione (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni

storiche, tracce agrarie di centuriazione romana) e l'inserimento di attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (serre, serbatoi, pali tutori e simili) in coerenza con il contesto paesaggistico storicizzato e, quando necessario, con inserimento di elementi di mitigazione visiva. **Gli atti abilitativi sono subordinati al parere vincolante di cui all'art. 7 della L.R. 32/2008, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.**

ART. 79TER NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione

1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.

A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.

1.2 Il presente P.R.G., oltre ad essere formato secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.

Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.

2 Tutela e decoro dell'ambiente

2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.

2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.

2.3 Si assumono come elementi facenti parte rilevante del territorio e del patrimonio paesistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:

a) la rete costituita dai corsi d'acqua;

b) gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiti dai boschi di alto fusto o di rimboschimento, dalle fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, dalle macchie e filari di delimitazione interpoderale, dalle singolarità geologiche.

2.4 La rete dei corsi d'acqua naturali deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche

di ampia sezione;

- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;

2.5 Oltre al Fiume Po e Torrente Pellice sono oggetto di tutela i seguenti canali irrigui principali: Canale dell'Angiale, Canale dei Molini di Osasio, Bealera di Osasio, Canale del Molino, diramazioni del Canale del Molino, Canale la Pancaliera, Fosso Biasso, Bealera Savoia, Fosso Fughetta e conseguentemente

- ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
- possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove indispensabili per irrinunciabili interventi di razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o per assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

2.5.1 Eventuali interventi da realizzare sui canali irrigui secondari dovranno essere oggetto di una attenta valutazione sotto il profilo della loro funzione di regimazione idraulica del territorio interessato e conseguentemente essere oggetto di preventivo assenso del Comune.

2.5.2 Negli ambiti di pertinenza fluviale assunti come fascia di mt. 150 dal Fiume Po e Torrente Pellice e m. 20 dai canali di cui al c. 2.5, è vietata la realizzazione di nuove discariche e di impianti di trattamento dei rifiuti.

2.6 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera b) del comma 2.3 precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata agli atti abilitativi e/o riconosciuti in sede di esame dei medesimi. Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

2.7 Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;

- b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
- c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere motivate, e dovranno contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

2.8 Disposizioni specifiche connesse al risparmio idrico per le nuove costruzioni.

2.8.1 In sede di progetto di strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere valutate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l' idoneità dei ricettori previsti.

2.8.2 Ove non sussistano particolari diverse disposizioni connesse a problematiche di carattere idro-geologiche, dovrà prevedersi il mantenimento del reticolo irriguo esistente che interessa le aree oggetto di trasformazione urbanistico-edilizio. Ogni eventuale intervento da effettuarsi sul reticolo irriguo dovrà essere preventivamente autorizzato dai soggetti gestori.

2.8.3 Ai sensi del c.2, art. 146 del D. lgs. 152/06 e s.m., ogni unità abitativa dovrà essere dotata di contatore di acqua nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili. Dovranno essere inoltre valutate le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20.02.2006 attuativo della L.R. n. 61 del 29.12.2000.

2.8.4 Per consentire il riutilizzo delle acque meteoriche, ogni nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotata di cisterna interrata di dimensione pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 8 mc; per nuove costruzioni ad uso diverso dalla residenza dovrà essere realizzata una cisterna pari a 0,03 mc per ogni mq di superficie coperta.

2.9 Disposizioni specifiche connesse al suolo per le nuove costruzioni.

2.9.1 Gli elaborati progettuali dovranno specificatamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

2.9.2 Il 30% in caso di intervento residenziale o il 10% in caso di intervento per altri usi della superficie fondiaria interessata dovrà essere conservata quale superficie permeabile e drenante. A tal fine potranno essere conteggiate le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. In ogni caso in sede di realizzazioni di superfici impermeabili dovrà essere prevista idonea rete di raccolta, convogliamento e dispersione delle acque meteoriche.

2.9.3 La pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a

elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su parto armato, ...) e le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche.

2.9.4 Gli elaborati progettuali dovranno specificatamente evidenziare la garanzia dell'invarianza idraulica dell'intervento, minimizzando le aree impermeabili e collettando le acque meteoriche, mediante raggiungimento di valori medio-alti di invarianza idraulica delle scale di valutazione del Protocollo Itaca Edifici industriali, Edifici residenziali ed Edifici commerciali e/o di altro protocollo internazionale riconosciuto.

2.9.5 E' fatto obbligo di recuperare, anziché conferire a discarica, il terreno fertile proveniente dalle aree edificabili e destinarlo ad aree agricole produttive, di pari o superiore estensione territoriale, che si trovino in una Classe di Capacità d'uso non buona.

2.10 Disposizioni specifiche connesse al verde per le nuove costruzioni.

2.10.1 In sede di progettazione di strumento urbanistico esecutivo dovranno essere chiaramente evidenziate le superfici destinate alla sistemazione di aree verdi pubbliche, di uso pubblico e/o private, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola; dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione al fine di soddisfare esigenze di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinamenti atmosferici, depurazione dei flussi idrici, connessione e compensazione ecologica, habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri.

Nelle aree perimetrali a zone di trasformazione andranno evitate sistemazioni eccessivamente rigide e geometriche privilegiando fasce a sviluppo naturale con alternanza di specie arboree e arbustive; le piantumazioni dovranno essere di specie autoctone, in particolare per quanto concerne gli esemplari arborei.

2.10.2 Sulle superfici fondiarie sistemate a verde che dovranno essere pari ad un minimo della metà delle superfici permeabili dovranno essere individuate le specie arboree ed arbustive più idonee da scegliersi tra quelle autoctone ([per le specie vietate si deve fare riferimento alla Black List della regione Piemonte](#)), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, in quantità non inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione.

E' prescritto l'uso di specie vegetazioni di dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite e con il divieto di inserire specie vegetazionali alloctone invasive inserite nella Black – List approvate dalla Regione Piemonte con d.g.r. 18//12/2012 n.46-5100 e aggiornate con d.g.r. 29/02/2016 n. 23-2975.

E' fatto obbligo eseguire interventi di eradicazione e contenimento delle specie esotiche invasive.

2.10.3 Gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla **documentazione**

dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro luogo.

2.11 Disposizioni specifiche connesse al conferimento rifiuti per le nuove costruzioni.

2.11.1 In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:

- il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;
- la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica.

2.12 Disposizioni specifiche connesse al contenimento dell'inquinamento acustico

2.12.1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/95) e di impatto acustico (D.G.R. 2.2.2004 n. 9 – 11616) secondo i limiti previsti dal P.C.A.

Analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04.

La predisposizione di eventuali strutture necessarie a contenere il rumore del traffico veicolare nei limiti previsti dalle normative saranno a carico dei proponenti gli interventi edificatori.

2.13 Disposizioni specifiche connesse al contenimento dell'inquinamento luminoso per le nuove costruzioni.

2.13.1 Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

2.14 Disposizioni specifiche connesse al risparmio ed all'approvvigionamento energetico.

2.14.1 Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc.) secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

2.14.2 L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere complanari alla copertura ovvero all'organismo

edilizio;

- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- in perimetro di centro storico e in relazione a edifici anche ad esso esterni, riconosciuti di interesse storico-architettonico e architettonico-ambientale, per cui sono previste le categorie di interventi di tipo I e II dell'art. 32 delle NTA, la collocazione di pannelli solari e fotovoltaici in copertura principale dovrà essere evitata e comunque esclusa del tutto sulle falde visibili dagli spazi pubblici.

2.15 Disposizioni specifiche connesse alla tutela dell'avifauna per le nuove costruzioni.

2.15.1 Ove nelle nuove costruzioni, in particolare per quelle ad uso produttivo o terziario, si prevedano ampie superfici vetrate, dovranno assumersi specifiche soluzioni per evitare eventuali impatti dell'avifauna (come ad esempio la marcatura delle vetrate con punti, reticoli o l'utilizzo di superfici inclinate, bombate o simili).

2.16 Disposizioni specifiche connesse all'inserimento ambientale e paesaggistico per le nuove costruzioni

2.16.1 La progettazione dei nuovi edifici dovrà porre massima attenzione al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico esistente, privilegiando scelte sobrie e coerenti con le tradizioni costruttive locali, pur attraverso interpretazioni che rimarcano la contemporaneità dell'intervento. Di conseguenza dovranno essere valutati: la tipologia di impianto urbanistico ai fini della maggiore coerenza con il tessuto edilizio esistente e lo stato naturale dei luoghi; tipologia e materiali della costruzione; tipologia e materiali degli accessori e di sistemazione delle aree di pertinenza.

2.16.2 Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno assumere quale riferimento di indirizzo progettuale quanto previsto negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.

2.17 Disposizioni specifiche di prevenzione del rischio nella attività industriali Seveso e sottosoglia

2.17.1 In occasione di richiesta di insediamento di un nuovo stabilimento soggetto ai disposti del d.lgs. 105/2015 [334/1999](#) e s.m.i., devono essere avviate le valutazioni per la verifica della compatibilità territoriale ed ambientale di cui all'articolo 10, comma 1, dello stesso decreto. [Per l'insediamento di stabilimenti soggetti al D. Lgs. 105/2015 o stabilimenti di cui all'art.19 della "Variante Seveso" al PTCP2 \(c.d. Sotto Soglia\), si applicano le procedure di cui agli artt. 10, 15 e 19 della "Variante Seveso" stessa.](#)

2.17.2 Ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 9 maggio 2001, gli strumenti urbanistici dei comuni sul cui territorio è presente la localizzazione di uno stabilimento soggetto devono comprendere l'Elaborato tecnico sui Rischi di Incidente rilevante relativo al controllo dell'urbanizzazione.

- 2.17.3 Sono considerate significative per la possibilità di incidenti rilevanti, oltre che le attività soggette agli obblighi di cui agli **articoli 6 o 8 del al d.lgs. 105/2015 334/1999** e s.m.i. per i quali vige l'obbligo di redazione dell'Elaborato tecnico sui Rischi di Incidente rilevante, le attività **di cui all'art.19 della Variante "Seveso" al P.T.C.P.. Esse sono quelle** che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui **all'articolo 6 del al d.lgs. 105/2015 334/1999** e s.m.i., delle sostanze e/o dei preparati definiti dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, del decreto medesimo, di seguito indicati:
- a) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23 (Tossico per inalazione), R26 (Molto tossico per inalazione) e R29 (A contatto con l'acqua, libera gas tossici);
 - b) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
 - c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
 - d) sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della Parte 2.
- 2.17.4 Per l'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma 2.17.3 si applicano le disposizioni seguenti:
- a) il richiedente dichiara al comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta, su eventuale richiesta dell'Autorità, la relativa documentazione giustificativa;
 - b) l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi;
 - c) l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a) del 1° comma, e pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b) e c) del comma 2.17.3;
 - d) qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto c) precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
 - e) l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c) e d) del comma 2.17.3:
 - non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;
 - nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti 11, 12 e 13 di cui all'articolo 13.2 delle NdA della Variante Seveso al PTC della Provincia di Torino, l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida;
 - sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite nelle presenti NTA.

2.18 Aree a vulnerabilità ambientale e territoriale

2.18.1 Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'art. 13.1 della Variante

Seveso al PTC e di seguito riportate:

- aree naturali protette (nazionali, regionali, provinciali) istituite o in previsione;
- siti Natura 2000 ex Direttiva 92/43/CEE "Habitat";
- aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i. art. 142, lettere b, (fascia di 300 m intorno ai laghi, da non intendersi limitata ai soli laghi naturali significativi o di rilevante interesse ambientale citati nelle Linee guida), d (montagne sopra i 1600 m) ed m (zone di interesse archeologico);
- fasce A e B, zone RME, aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata (Fa, Ee, Ca) ed elevata (Fq, Eb, Cp, Va) da PAI, o individuate dagli strumenti urbanistici locali qualora maggiormente cautelativi;
- frane (progetto IFFI), movimenti gravitativi e fasce di rispetto fluviali ad alta probabilità di inondazione, indicate dagli studi della Provincia anche in relazione ai loro futuri aggiornamenti³;
- abitati da trasferire e consolidare classificati ai sensi della legge 9 luglio 1908 n. 445 e s.m.i.

non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.lgs. 105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'art.19, lettere c) e d) della variante Seveso al PTC.

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto di variazioni ricadono nei casi precedenti; sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi precedenti esclusivamente a seguito di modifiche normative.

2.18.2 Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.2 della Variante Seveso al PTC, punti 3, 4, 8, 11, 12 e 13 di seguito riportate:

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

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

- Nelle Zone a rilevante vulnerabilità ambientale è opportuno evitare l'installazione di nuovi stabilimenti.
- L'eventuale ammissione di nuovi stabilimenti non deve costituire aggravante e causa di maggiori danni per le aree ed è subordinata alla dimostrazione che il pregio storico-ambientale-paesaggistico della zona non verrà compromesso.
- In ogni caso, la presenza o la localizzazione di nuovi stabilimenti è subordinata alle seguenti disposizioni:
 - I. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammessa nei casi di cui ai punti 3 e 4 dell'articolo 13.2 Variante Seveso al PTC ;
 - II. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è

ammessa nei casi di cui al punto 8 dell'articolo articolo 13.2 Variante Seveso al PTC;

III. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammessa nei casi di cui ai punti 11,12, 13 dell'articolo 13.2 della Variante Seveso al PTC.

2.18.3 Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente ed aree a ridotta vulnerabilità ambientale), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs 105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante Seveso al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante Seveso al PTC.

2.18.4 Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al d.lgs 105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al dm 09/05/2001.

2.18.5 Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettere b) o c) della Variante Seveso al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro dello stabilimento, come definito all'articolo 3 del d.lgs 105/2015, siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.

2.18.6 Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadano nei casi dei commi precedenti; sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi precedenti esclusivamente a seguito di modifiche normative.

2.18.7 Nelle rimanenti aree del territorio comunale per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs 105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19 , lettere a), b), c) della Variante Seveso al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante Seveso al PTC.

2.19 Aree per compensazioni ambientali

2.19.1 Il PRG individua quali aree di proprietà pubblica per la compensazione ambientale da destinarsi primariamente a servizi ecosistemici di regolazione del clima, cattura e stoccaggio del carbonio e servizi ecosistemici di supporto agli habitat, alle specie e conservazione della biodiversità le sottoelencate particelle catastali:

- foglio 4 mappale 67 superficie 1735 mq;
- foglio 20 mappale 46 superficie 255 mq;
- foglio 20 mappale 47 superficie 1409 mq.

2.19.2 Le aree di compensazione ambientale vengono attuate in conformità a quanto previsto all'art 102 per aree e opere pubbliche in quanto ad essi assimilabili.

TITOLO III – TIPI A VINCOLI D'INTERVENTO

CAPO 1 – TIPI DI INTERVENTO

Art. 80 - AREE DI PARCHEGGIO

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- a) per uso residenziale, 1 mq ogni 10 mc di volume edificato;
- b) per uso terziario, per mq di superficie utile si farà riferimento direttamente a quanto previsto dall'art. 21 1° comma punto 3 e 2° comma della L.R. 56/77 e all'art. 81 bis - Norme per gli insediamenti commerciali.

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni, o all'interno delle costruzioni.

Quanto sopra per garantire le dotazioni di parcheggio prescritte dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.e.i.

Art. 81 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

A norma del quinto comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Art. 81 bis DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999 E S.M. ED I.

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 28/1999 e s.m. ed i., della D.C.R. 20/11/2012, n. 191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

Oltre alle zone di insediamento individuate, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, comma 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata

inderogabilmente nella tabella allegata ai “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita”.

Esternamente all’addensamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l’esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

- 1.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all’art. 15, degli “Indirizzi regionali”, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all’art. 21, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul attribuito per una quota dell’80% al parcheggio e per il 20% al verde.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq si applicano il comma 2 dell’art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell’art. 25 degli “Indirizzi regionali”, con l’avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell’addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell’art. 25 degli “Indirizzi regionali”.
In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all’intera struttura distributiva.
Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.
- 1.2 Con riferimento all’art. 26 degli “Indirizzi regionali”, è ammessa nell’addensamento A1 la possibilità della monetizzazione per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq; per superfici maggiori la monetizzazione è ammessa esclusivamente per la quota attinente al verde.
In tutte le rimanenti aree esterne alle zone di insediamento commerciale ove è ammesso il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi commerciali fino a mq 50.
- 1.3 Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi è ammessa solamente per i casi consentiti dall’art.15, commi 7, 9, 13, 14 e 16 (ampliamenti e trasferimenti).
- 1.4 Nelle zone “P” esterne all’addensamento A1, ed alle localizzazioni L1 riconosciute in sede di autorizzazione, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 1.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone “P” di cui al comma 1.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all’esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell’area di pertinenza dell’intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
- 2 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell’art. 24, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e secondo le finalità indicate all’art. 6, comma 3, lett. c), D.Lgs. 114/1998. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in

sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

- 2 Si richiama il rispetto degli articoli 15, 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

Art. 82 - OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACCOMUNALE

Le opere in aree attigue a tali strade sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Art. 83 - SOPPRESSO

Art. 84 - DEROGHE

Con la procedura dell'art. 41 quater e dell'art. 3 legge 21.12.1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Vengono fatti salvi i disposti e le procedure di cui alla Circolare del P.G.R. n. 21/URE del 30 dicembre 1991.

Quanto sopra anche in conformità a quanto stabilito dall'art. 16 della legge 6.08.1967 n. 765, per cui i poteri di deroga al Regolamento igienico-edilizio ed al Piano Regolatore Generale Comunale possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357, della Circolare del Ministero LL.PP. Div. XXIII n. 3219 del 28.10.1967.

La deroga viene concordata dal Sindaco previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE

Art. 85 - ATTIVITA' IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DELLE AREE DI P.R.G.C.

Per gli edifici esistenti con attività in contrasto con la destinazione di zona, fatto salvo quanto specificato al relativo articolo, in sede di S.U.E. potranno essere definite norme specifiche e puntuali anche ai sensi di quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. n. 56/77 come modificata ed integrata dalla L.R. 27 dicembre 1991 n. 70.

Art. 86 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Nel caso in cui, per l'estensione, il piano urbanistico esecutivo non comprenda o comprenda solo in parte le aree di cui al punto 1 art. 21 L.R. 56/77 e s.m. e i., per la destinazione residenziale (da prevedere nella misura minima di almeno 25 mq/ab.) e di cui ai punti 2 e 3 dello stesso articolo per altre destinazioni d'uso, i proponenti dovranno assumere a loro carico l'onere per l'acquisto delle aree mancanti. L'onere sarà calcolato sulla base del prezzo di esproprio del terreno destinato dal P.R.G.C. a servizio più prossimo all'area oggetto di piano urbanistico esecutivo.

Art. 87 – GARAGES – BASSI FABBRICATI

GARAGES: Sui lotti di terreno di pertinenza degli edifici esistenti *ad eccezione dell'area R1* al momento dell'adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare dello Strumento Urbanistico Generale e sprovvisti od insufficientemente dotati di garages (meno di un garage o posto auto coperto per alloggio) è consentito realizzare bassi fabbricati con tale destinazione, purché la loro superficie coperta non superi i mq 25 per ogni alloggio sprovvisto di garages: in tal caso non è obbligatoria l'osservanza del rapporto di superficie coperta complessiva sul lotto.

E' consentito ricavare il posto auto come sopra (ed anche per la seconda auto) sottostante a tettoie agricole esistenti a condizione che le opere che si realizzano siano solamente quelle indispensabili a tale nuova destinazione d'uso.

BASSI FABBRICATI: per basso fabbricato s'intende una costruzione aperta o chiusa che si elevi per un'altezza non superiore a mt 3,00 dal piano cortile del sito ove viene realizzato l'intervento fino alla linea di gronda, tetto a una o due falde e copertura in manto di tegole curve, con destinazione al servizio della residenza (box auto, deposito, ...).

Se ad una sola falda; l'altezza si misura rispetto alla parte più elevata del tetto.

Essi sono conteggiati nella superficie coperta e non nella volumetria fabbricabile.

In qualsiasi area della V.G. al P.R.G.C. i bassi fabbricati possono essere ubicati sui confini di proprietà. Se distaccati dagli edifici circostanti, la distanza da questi ultimi non potrà essere inferiore a mt 3,00.

Art. 88 - SOTTOTETTI ABITABILI

Non si considerano abitabili i sottotetti utilizzati per usi tecnici quali ad esempio, locale per generatore di calore, macchinari, ascensore, autoclave, ecc. e quelli per usi a servizio della residenza, quali ad esempio, lavatoi e stenditoi, stireria, ecc..

Nel caso di sottotetto utilizzabile come abitabile in modo permanente devono essere rispettati i parametri definiti dalla L.R. 06 Agosto 1998, n. 21 – “Norme per il recupero ai fini abitativi di sottotetti” e della circolare P.G.R. 25 gennaio 1999, n. 1/PET.

Art. 89 - ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI ABITABILI

1) Edifici Esistenti.

In tutti i tipi di nuovi interventi la luce minima tra pavimento e soffitto per locali destinati ad abitazione permanente non può essere inferiore a m 2,70, fatta salva l'altezza tra i solai esistenti sui quali non si interviene, limitando tuttavia per questi ultimi l'altezza minima in m 2,40.

Il piano seminterrato che emerga dal piano di campagna per un'altezza inferiore di mt 2,70, non può essere destinato ad abitazione permanente e non è conteggiato nel numero massimo dei piani fuori terra.

Nei casi di ristrutturazione edilizia è comunque assentito sopraelevare di cm 50 l'edificio oggetto dell'intervento.

2) Nuove costruzioni.

Per le nuove costruzioni ovvero gli ampliamenti la luce libera minima tra pavimento e soffitto per locali destinati ad abitazione permanente non può essere inferiore a mt 2,70: per i servizi igienici, ripostigli, disimpegni e corridoi, l'altezza può essere ridotta a 2,40 m, ai sensi dell'art. 1 del D.M. 5 Luglio 1975.

Per le nuove costruzioni il piano terreno la cui altezza misuri meno di mt 2,70 di luce libera tra pavimento e soffitto, ovvero il piano seminterrato che emerga dal piano di campagna per un'altezza inferiore di mt 2,70, non possono essere destinati ad abitazione permanente e non sono conteggiati nel numero massimo dei piani fuori terra.

Art. 90 - ALLEVAMENTI DI ANIMALI

Gli allevamenti di animali a carattere industriale possono solo essere ubicati nelle aree agricole, previa precisa individuazione localizzativa, che viene demandata ad una specifica successiva variante di piano e comunque subordinata a positivo parere delle competenti autorità sanitarie.

Si considera allevamento di animali a carattere industriale quell'allevamento che, indipendentemente dalle sue dimensioni, non produca in proprio:

- almeno il 60% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato se zootecnico;
- almeno il 35% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato se suinicolo o avicunicolo.

Le nuove strutture per l'allevamento di animali a carattere industriale debbono distare non meno di mt 250 dalle aree residenziali indicate come tali nello strumento urbanistico. Tale distanza è ridotta a non meno di mt 50 per gli allevamenti di animali di aziende agricole (sono considerate aziende agricole quelle che producono in proprio almeno la percentuale di fabbisogno alimentare indicata al precedente secondo comma.

Tutte le strutture che ospitano allevamenti di animali a carattere industriale debbono disporre a qualsiasi titolo di almeno 1 (uno) ettaro di terreno agrario ogni 40 quintali di peso vivo medio mantenuto, per lo smaltimento dei liquami.

Gli allevamenti di animali a carattere industriale debbano altresì sottostare a tutte le prescrizioni dettate dalle norme vigenti, nonché adottare tutti gli accorgimenti atti non solo a non peggiorare ma a migliorare le condizioni generali dell'intera zona ambientale in cui essi sono inseriti.

Nell'ambito delle strutture che ospitano allevamenti di animali a carattere industriale si possono destinare superfici o realizzare strutture, con destinazione ad abitazione del custode e/o del titolare o ad uffici afferenti gli allevamenti, relazionate alle dimensioni degli allevamenti. La superficie di calpestio non potrà comunque superare mq 120; dovranno inoltre essere osservate tutte le altre norme proprie dell'area in cui sono inserite.

Art. 91 - ATTI DI ASSERVIMENTO E CONCESSIONI EDILIZIE CONVENZIONATE

Anche in assenza di Strumenti Urbanistici Esecutivi il proprietario di un terreno può asservire il medesimo o la cubatura relativa con atto negoziale a favore del proprietario di un terreno finitimo, compreso nella stessa area normativa di P.R.G.C. che intende costruire sul medesimo una volumetria maggiore di quella che il lotto di sua proprietà da solo gli consentirebbe, o una diversa distanza dai confini, sempre nel rispetto dell'indice di fabbricabilità e delle altre norme vigenti per ambedue le proprietà globalmente intese, che stipulano l'atto negoziale.

Tale procedura sarà definita con la Pubblica Amministrazione per il rilascio di specifica concessione edilizia convenzionata ai sensi del quinto comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

L'atto negoziale dovrà essere regolarmente registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Art. 92 - SOPPRESSO

Art. 93 - SERVIZI IGIENICI E CONSOLIDAMENTI

E' sempre e comunque consentito realizzare ampliamenti non superiori a mq 4 di superficie coperta per ottenere servizi igienici per unità immobiliari che ne siano prive o inadeguatamente dotate, purché siano rispettate le prescrizioni dettate dal vigente Codice Civile e purché

l'intervento sia effettuato con caratteristiche e materiali intonati all'esistente, dal punto di vista estetico-architettonico.

Per consolidare la sommità dei muri delle costruzioni esistenti è sempre e comunque consentito sopraelevare i muri stessi fino ad un massimo di cm 50, per la predisposizione di un idoneo cordolo armato di rinforzo strutturale.

Art. 94 - DEPOSITI E CAMPI DI STOCCAGGIO

In tutto il territorio comunale è vietato realizzare campi di stoccaggio ovvero depositi all'aperto di manufatti di qualsiasi natura, carcasse, rottami, ecc., salvo che si tratti di prodotti attinenti attività produttive funzionanti e depositati su aree di pertinenza.

Art. 95 - ANTICRITTOGAMICI E ANTIPARASSITARI

E' vietato l'utilizzo di anticrittogamici e di antiparassitari appartenenti alle classi 1[^] e 2[^] irrorati mediante turbonebulizzatori ad una distanza inferiore a mt 150 da insediamenti civili e da fabbricati di civile abitazione, compresi quelli rurali.

Il Comune potrà, con apposita ordinanza, modificare in senso restrittivo le prescrizioni sopra riportate, e/o aumentare le distanze sopra stabilite (allo scopo di pervenire ad una graduale maturazione della coscienza sanitaria della popolazione).

Art. 96 - SOPPRESSO *

* norme assorbite dagli articoli 72 e 79ter precedenti

Art. 97 - NORME DI SICUREZZA PER LE FONDAZIONI DEGLI EDIFICI

Per quanto attiene le fondazioni degli edifici si richiama l'osservanza del D.M. 21.01.1981.

Art. 98 - NORME DI IGIENE

E' tassativamente vietato disperdere nel terreno gli scarichi liquidi di qualsiasi provenienza.

Il loro allontanamento deve essere effettuato per mezzo del sistema fognario comunale: ove esso non esista nel raggio di 100 metri gli scarichi dovranno essere smaltiti nei modi consentiti dalle vigenti disposizioni. Qualora i collettori fognari siano presenti nel raggio di 100 metri è

fatto obbligo al titolare di concessione edilizia di allacciarsi a tale servizio predisponendo un nuovo collettore di idoneo diametro.

Art. 99 - ROTTAMI E DETRITI

L'Amministrazione Comunale può dislocare sul territorio idonei contenitori per la raccolta e lo smaltimento di rottami, detriti e simili provenienti da scarti domestici e da piccoli lavori edili.

Art. 100 - ATTREZZATURE DI RETE PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI

Le attrezzature normali di rete per l'erogazione di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas) sono considerate opere di urbanizzazione e possono quindi prescindere da eventuali obblighi di strumenti urbanistici esecutivi, sono compatibili con qualsiasi destinazione d'uso e non soggiacciono gli indici di copertura né ai limiti di altezza prescritti dal P.R.G.C. per le singole aree normative.

Nelle aree agricole e di rispetto ambientale le distanze minime dai confini e dai fabbricati esistenti saranno quelle stabilite dal vigente Codice Civile.

Art. 101 - SERVITU' DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE AEREE

1) Prescrizioni di legge.

Ai fini di tutela dagli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto indicate al punto seguente, misurate su entrambi i lati dell'asse della linea elettrica, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968 (Regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1984 n. 1341, recante norme tecniche per la disciplina della costruzione ed esercizio di linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R. n. 164 del 7.01.1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

2) Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee.

- m. 6 per tensioni fino a 30 KV
- m. 12 per tensioni oltre 30 KV sino a 70 KV
- m. 15 per tensioni oltre 70 KV sino a 150 KV
- m. 20 per tensioni oltre 150 KV sino a 220 KV
- m. 30 e 40 per tensioni oltre 220 KV

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti Uffici ENEL della tensione della linea e conseguente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolato, da fornirsi da tale Ente solo ed unicamente come traduzione tecnica delle norme del precitato Regolamento di Esecuzione.

Art. 102 - AREE ED OPERE PUBBLICHE

A norma dell'art. 1 della L.N. 03.01.1978 n. 1 e s.m. e i. nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non costituisce variante dello strumento urbanistico medesimo.

Nel caso in cui le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinati a pubblici servizi, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante degli strumenti stessi, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli artt. 6 e seguenti della legge 18.04.1962 n. 167 e s. m. e i..

Art. 103 - DECADENZA DELLE AUTORIZZAZIONI E DELLE CONCESSIONI

Alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate che siano in contrasto con le norme ivi contenute, sono considerate decadute ad eccezione di quelle i cui lavori siano già stati iniziati ed a condizione che gli stessi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori

Art. 104 - ABROGAZIONE DI NORME

Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esse, salvo quelle più restrittive eventualmente contenute in Regolamenti od altre disposizioni Comunali disciplinanti materie diverse e specifiche.

Art. 105 - EFFICACIA DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio vigente conserva efficacia per quanto non in contrasto con la L.N. 28.01.1977 n. 10, L.R. 05.12.1977 n. 56 e s. m. e i. e con le presenti norme di Piano Regolatore Generale Comunale, sino a quando non sia redatta la variante urbanistica di adeguamento del P.R.G. alle disposizioni della Legge Regionale 8 Luglio 1999, n. 19 relativa a "Norme in materia di edilizia e modifiche alla Legge Regionale 5 Dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

Rimane valido il principio di costruire a confine dei singoli lotti di proprietà indipendentemente dalle destinazioni d'uso individuate dal P.R.G.C. purché esista dichiarazione scritta con firma autenticata da parte del vicino per l'assenso all'edificazione.

Si richiamano i disposti della L.R. 8 luglio 1999 n.19

Art. 106 - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORMATIVE DI P.R.G.C.

La presente Variante per la revisione al Piano Regolatore Comunale, debitamente approvata con provvedimento della Regione Piemonte, entrerà in vigore il quindicesimo giorno della prescritta pubblicazione, e, da tale data, rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con essa, salvo il disposto specifico delle presenti norme transitorie e finali.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente P.R.G.C. la Pubblica Amministrazione adotterà il "Piano del Colore" del Concentrico per regolamentare l'aspetto esterno degli edifici, ivi compreso il tipo di manto di copertura che dovrà essere in coppo alla piemontese o tegole alla portoghese di colore di mattone naturale.

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti;
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- n. piani fuori terra riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
- modalità di intervento P.C.= Permesso di Costruire
 P.C.C. Permesso di costruire convenzionato
 S.U.E. = Strumento Urbanistico Esecutivo
 P.E.C. = Piano esecutivo convenzionato;
- rif. prescrizioni norme di attuazione
I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G..

Ove compare il segno “/” il valore attinente al relativo rigo è stato omesso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

Note specifiche:

- 1) Area R5.4: Il piano prevede la suddivisione in comparti urbanistici L’operatività edilizia sarà subordinata al rilascio di una Concessione Edilizia Convenzionata per ogni singolo comparto: in tale concessione convenzionata sarà prescritta la dismissione e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ovvero la realizzazione della struttura viaria e dei servizi. In alternativa, sarà ammesso il ricorso ad uno SUE esteso unitariamente all’intera area o a parte di esso.
- 2) Aree: Si fa riferimento ai parametri utilizzati nei P.E.C. approvati

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante le righe relative a:

- rapporto di copertura;
 - utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
 - altezza massima;
 - modalità di intervento;
 - numero piani fuori terra riferiti in caso di compresenza di destinazioni residenziali, ad un massimo di un piano produttivo e due piani residenziali;
 - rif. prescrizioni norme di attuazione.
-

Ove compare il segno “/” il valore attinente al relativo rigo è stato omesso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

Sono ammesse altezze superiori a quelle stabilite nelle N.d.A. o nelle Tabelle di zona, esclusivamente per impianti tecnologici strettamente necessari ed adeguatamente documentati.

Note specifiche:

- 1) Area P2.1: Obbligo di SUE