

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI PECETTO TORINESE

VARIANTE art.17 5° comma
AL PIANO REGOLATORE
GENERALE

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

SINDACO

SEGRETARIO

PROGETTISTI
arch. R. Gambino

settembre 2017

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
<i>ART.1 - COMPETENZE, AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITA' E CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....</i>	4
<i>ART. 2 - ELABORATI DEL PRG</i>	4
TITOLO II° - DISPOSIZIONI OPERATIVE DI CARATTERE GENERALE	6
CAPO I° - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	6
<i>ART. 3 - TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PRG.....</i>	6
<i>ART. 4 -MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG</i>	6
<i>ART. 5 - CONDIZIONI GENERALI PER L'INSEDIABILITA'</i>	6
<i>ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....</i>	7
<i>ART. 7 – SERVIZI SOCIALI: STANDARD URBANISTICI E INFRASTRUTTURE.....</i>	8
<i>ART. 8 – DEFINIZIONI INERENTI I TIPI DI INTERVENTO CONSIDERATI DALLE PRESENTI NORME. 10</i>	
<i>ART. 9 – PRESCRIZIONI INERENTI PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI, SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE E DISTANZE.....</i>	15
<i>ART. 10 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI E DEGLI AMPLIAMENTI PERCENTUALI</i>	18
TITOLO III° - DISPOSIZIONI PER SINGOLI TIPI DI AREE ED EDIFICI.....	19
CAPO I° - TIPOLOGIE E DESTINAZIONI D'USO PER TIPI DI AREE ED EDIFICI.....	19
<i>ART. 11 – CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI.....</i>	19
<i>ART. 12 – DESTINAZIONI D'USO PROPRIE ED AMMESSE NELLE DIVERSE CATEGORIE DI AREE OMOGENEE.....</i>	20
CAPO II° - TIPI DI INTERVENTO PER CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI	22
<i>ART. 13 - BENI CULTURALI E AREE DI IMPIANTO STORICO (TIPO A)</i>	22
<i>ART. 14 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE (TIPO B)</i>	25
<i>ART. 15 - AREE DI ESPANSIONE (TIPO C).....</i>	26
<i>ART. 16 - AREE ARTIGIANALI-PRODUTTIVE (TIPO D).....</i>	27
<i>ART. 17 - AREE AGRICOLE (TIPO E)</i>	27
<i>ART. 18 - AREE AD ALTRA DESTINAZIONE (TIPO F).....</i>	34
<i>ART. 18 bis – AREE RESIDENZIALI A CAPACITA'INSEDIATIVA ESAURITA (TIPO G).....</i>	37
CAPO III° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER AREE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E PER AREE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	37
<i>ART. 19 – AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</i>	37
<i>ART. 20 – ZONE DI RECUPERO.....</i>	46
TITOLO IV° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO ED ALLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE.....	48
<i>ART. 21 - DEFINIZIONI, RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO, E COMPATIBILITA' TERRITORIALI DELLO SVILUPPO COMMERCIALE.....</i>	48
<i>ART. 22 - AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI ED ALLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE</i>	49
<i>ART. 23 LIMITAZIONI RELATIVE A BENI CULTURALI E AD AREE DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO E/O AMBIENTALE</i>	49
<i>ART. 24 CORRELAZIONE TRA TITOLI ABILITATIVI EDILIZI- E AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI ...</i>	49
TITOLO V° – DISPOSIZIONI RELATIVE AI VINCOLI.....	51
<i>ART. 25 – AREE SOGGETTE A VINCOLI TERRITORIALI.....</i>	51
<i>ART. 26 – FASCE DI RISPETTO STRADALE.....</i>	53
<i>ART.27 – FASCE DI RISPETTO E LIMITAZIONI PER: RIPETITORI RADIOTELEVISIVI, ELETTRODOTTI E IMPIANTI RADIOELETTRICI PER TELEFONIA MOBILE.....</i>	55
TITOLO VI° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO	58
<i>ART. 28 - DISCIPLINA GENERALE PER LA TUTELA DEL TERRITORIO COLLINARE</i>	58
<i>ART. 29 – NORME DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELL'AMBITO DELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA</i>	59

ART. 30 – INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE I.....	60
ART. 31 – INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE II	60
ART. 32 - INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIA	61
ART. 33 - INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIB	62
ART.34 - INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA DEGLI INTERVENTI DI MINIMIZZAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ DELLE CLASSI III B	63
ART. 35 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA ED ALLA GESTIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE	66
ART. 36 - DOCUMENTAZIONE GEOLOGICO TECNICA A CORREDO DI NUOVI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G. NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO	66
TITOLO VII° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	69
ART. 37 - DEROGHE	69
ART. 38 - DISPOSIZIONE TRANSITORIA.....	69

NB :evidenziate come segue le modifiche introdotte in sede di Controdeduzioni alle Osservazioni.

- ~~Barrato~~ le parti stralciate
- **Grassetto corsivo** le parti integrate

TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART.1 - COMPETENZE, AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITA' E CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- 1) Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del PRG e si applicano nell'intero ambito territoriale del Comune di Pecetto Torinese.
- 2) Le finalità ed i contenuti del PRG sono definiti secondo le indicazioni degli articoli 11 e 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. nel rispetto della normativa urbanistica statale e sono specificatamente rivolti al perseguimento degli obiettivi individuati nella Deliberazione Programmatica.
- 3) Il PRG opera in particolare come segue:
 - a) individua per le diverse parti del territorio comunale, in rapporto alle destinazioni ed ai livelli d'uso attuali o previsti, tipi di intervento differenziati, precisando parametri, caratteri tipologici, modalità di attuazione, eventuali vincoli di carattere generale o particolare;
 - b) verifica le quantità di aree destinate o da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M.1444/68 con riferimento agli 'standard' minimi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., integrando le preesistenze secondo un disegno organico riferito all'ambito circostante ed alla popolazione esistente e prevista;
 - c) evidenzia la rete delle principali vie di comunicazione interne, indicando le operazioni di adeguamento e completamento in funzione del miglioramento delle connessioni tra i nuclei e dell'esigenza di realizzare collegamenti diretti con i principali poli esterni; precisa caratteri dimensionali individuando le relative fasce di rispetto;
 - d) localizza e classifica manufatti, edifici e complessi di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale, individuando, ove necessario aree di pertinenza inedificabili e formulando opportuni dispositivi di tutela e valorizzazione;
 - e) individua le aree inedificabili e/o da disciplinare in funzione della tutela delle condizioni di equilibrio idrogeologico e della salvaguardia delle aree agricole più produttive.

ART. 2 - ELABORATI DEL PRG

- 1) La presente Variante Generale di PRG , di seguito richiamata con la dizione di PRG o Piano, a norma dell'art 14 L.R. 56/77 e s.m.i., è costituita dai seguenti elaborati:
 - la relazione illustrativa, contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informativi del piano, la valutazione del suo dimensionamento e la precisazione dell'arco temporale di riferimento, cui è allegata la relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art.20 della L.R.40/98;
 - gli allegati tecnici, comprendenti le analisi, le documentazioni e rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto, con riferimento a:
 - A1, indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica (relazione ed elaborati grafici scala 1/5000 e 1/10000);
 - A2, uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali (scala 1/5000);
 - A3, sistema insediativo, aree di interesse ambientale e beni del sistema storico culturale (scala 1/10000);
 - A4, sistema funzionale ed infrastrutturale (scala 1/10000);
 - A5, vincoli (scala 1/10000);
 - A6, morfologia dell'insediamento (scala 1/10000);

- A7, stato fisico e consistenza edilizia del patrimonio esistente (scala 1/2000);
 - A8, destinazioni d'uso in atto (scala 1/2000);
 - A9, caratteri degli edifici, elementi di interesse storico, artistico e documentario (scala 1/2000);
 - A10, proprietà (scala 1/10.000);
 - A11, beni culturali (scala 1/10.000).
- le tavole di progetto:
 - tav. P1, inquadramento territoriale (scala 1:25000)
 - tav. P2a, assetto insediativo comunale e vincoli territoriali (scala 1:5000)
 - tav. P2b, assetto insediativo comunale e vincoli idrogeologici (scala 1:5000)
 - tav. P3a1/2/3/4/5, sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande - Pecetto concentrico e San Pietro (scala 1:2000)
 - tav. P3b, sviluppi delle aree urbanizzate - annucleamenti sparsi (scala 1:2000)
 - tav. P4a sviluppo del nucleo storico-ambientale di Pecetto e del nucleo di San Pietro (scala 1:1000)
 - tav. P4b sviluppo degli annucleamenti sparsi (scala 1:1000)
 - le presenti norme tecniche di attuazione.

2) Al fine di evitare ambiguità di interpretazione degli elaborati progettuali del PRG, in assenza di richiami normativi specifici, si stabilisce quanto segue:

- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti (e quindi da applicare) quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè nell'ordine, le scale 1:1000, 1:2000, 1:5000, 1:25000);
- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto (a qualsivoglia scala di riduzione) e le prescrizioni delle presenti norme di attuazione, queste ultime prevalgono sempre.

3) Le presenti "Norme Tecniche di Attuazione" (NTA) contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del PRG e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio nel Comune di Pecetto T.se.

Esse si articolano in : "Disposizioni operative di carattere generale" di cui al Titolo II° delle presenti NTA che valgono per l'intero territorio comunale salvo deroghe, per parti del territorio, contenute nelle norme di cui al Titolo III° ("Disposizioni per i singoli tipi di aree ed edifici"). Le norme di cui al citato Titolo III° valgono per tutte le Aree appartenenti a ciascuna "classe di rischio idro-geologico" secondo le indicazioni dell'allegato A1 e della relativa "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" nonché delle ulteriori cartografie tecniche in esso contenute, redatte in conformità alle prescrizioni della Circolare P.G.R. n.7 LAP del 08.05.1996 e s.m.i e facenti parte dell'Allegato geologico-tecnico di cui all'art.14 della L.R. 56/1977. Le norme di attuazione sono costituite dal testo degli articoli; dalla denominazione dei "titoli", dei "capi" e degli "articoli"; le numerazioni poste all'interno di ciascun articolo indicano, per comodità di lettura, i commi in cui la norma si suddivide.

TITOLO II° - DISPOSIZIONI OPERATIVE DI CARATTERE GENERALE

CAPO I° - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG.

ART. 3 - TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PRG

1) Il presente PRG é vigente per 10 anni a partire dalla data del decreto di approvazione regionale ai sensi del comma 1 dell'art.17 L.R.56/77. Esso mantiene comunque la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

2) L'attuazione delle previsioni di PRG avviene a mezzo di interventi edilizi diretti, pubblici o privati, ovvero di strumenti esecutivi pubblici o privati secondo quanto previsto ai successivi art.5 e 6 e secondo le prescrizioni per ciascuna Area in cui si articola il territorio comunale.

ART. 4 -MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

1) Tutti gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica di aree ed edifici sono soggetti a provvedimento di assenso la cui regolamentazione e articolazione avviene in base alla normativa nazionale e regionale vigente; fanno eccezione i seguenti interventi:

- le opere - non a carattere edificatorio - necessarie per la conduzione dei fondi agricoli;
- le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata, ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- la costruzione di baracche, all'interno delle aree di cantiere, nel corso della costruzione degli edifici.

ART. 5 - CONDIZIONI GENERALI PER L'INSEDIABILITA'

1) Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, ovvero l'incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso soltanto a condizione che esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1) dell'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura e nei modi necessari per l'adeguata attrezzatura tecnologica (esclusa la rete di distribuzione del gas metano) e per l'accessibilità agli insediamenti. Si considerano equipollenti sia la previsione di tali opere da parte del Comune inserita in appositi programmi già approvati, sia l'impegno da parte dei privati di procedere alla esecuzione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti in progetto. Il suddetto impegno dovrà essere formalizzato con convenzione.

2) Tutti gli interventi di cui al precedente comma, che comportino opere di ristrutturazione edilizia, ampliamento, completamento, nuovo impianto e demolizione con ricostruzione, relativi ad immobili aventi spazi pertinenziali a verde privato, dovranno prevedere in sede progettuale il progetto della rete di scarico delle acque meteoriche coerentemente alla situazione edilizia ed infrastrutturale e al contesto ambientale dell'immobile nonché la dotazione di una adeguata cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche destinata all'irrigazione delle aree pertinenziali stesse. La realizzazione di dette cisterne è sottoposta a tutte le possibili limitazioni di cui al successivo Titolo VI. Le cisterne avranno una dimensione volumetrica rapportata ai seguenti

parametri, riferiti al lotto di proprietà e/o di intervento:

-0,06 mc/mq di superficie coperta,

-0,03 mc/mq di superficie pavimentata,

con una dimensione minima assoluta di 10 mc.

Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche sono in ogni caso ammesse anche al di fuori degli interventi suesposti.

3) La costruzione o l'ampliamento di nuovi fabbricati asserviti ad aziende agricole in aree di tipo E può essere concessa ove esistano le opere di cui all'art 51 L.R.56/77 e s.m.i. comma 1° lettere A), D), E) con esclusione della rete di distribuzione del gas metano; nel caso non esista allacciamento alla pubblica fognatura gli interventi sono subordinati alla realizzazione di impianto di depurazione conforme alle L.319/76, L.R. 13/90 e s.m.i. e L.R.37/96, ovvero di serbatoio stagno di adeguate dimensioni per la raccolta dei rifiuti liquidi.

4) Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di contenimento energetico, gli edifici dovranno rispettare, in relazione alla tipologia di intervento ed all'area di appartenenza le indicazioni di legge nonché le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio con le seguenti limitazioni:

- per le aree di tipo A sono ammessi interventi che non superino il 30% della copertura e che non interessino le facciate, con esclusione dei fabbricati vincolati e nel rispetto di tutti i limiti di tutela di cui all'art.13 ed alle tavole di Piano P4;
- per le aree di tipo B, C, D, E, G vigono integralmente le disposizioni del Regolamento Edilizio.

ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1) Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al III comma, art 32, L.R. 56/77 e s.m.i. con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 46, 47.

2) Strumenti urbanistici esecutivi sono pertanto esclusivamente i seguenti:

- i Piani Particolareggiati (P.P.), di cui agli artt. 13 e seguenti L. 1150/42 e art.38 e 39 L.R.56/77;
- i Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 L.861/71;
- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P), di cui alla L.167/62;
- i Piani di Recupero (P.R.) di cui alla L.457/78;
- i Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) di cui agli articoli 43 e 44, L.56/77 e s.m.i.;
- i Piani Tecnici di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art.47 L.R. 56/77 e s.m.i.

3) Il PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli "ambiti" in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (art.19 delle presenti Norme). Tale strumento non costituisce Variante parziale o strutturale di Piano ai sensi dell'art.17 della L.R.56/77, qualora non ecceda quanto definito allo stesso art.19 c.1) o non ne modifichi strutturalmente le "prescrizioni" per ambito di cui all'art.19 c.4). E' fatta salva la possibilità di successive indicazioni e specificazioni da approvare con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

4) Ai fini della corretta attuazione del PRG, la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di piano e definiti nelle

specifiche schede di intervento contenute nelle presenti norme, nei seguenti casi:

- qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione in scala adeguata delle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento;
- qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area sulla quale si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime.

5) Nei casi di cui al comma 4°, l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione consiliare, con facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti che debbano essere collegate a quelle in oggetto, sia per motivi di interdipendenza urbanistico- funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica, sia ai fini di una attuazione coordinata di opere infrastrutturali e di attrezzature di servizio.

ART. 7 – SERVIZI SOCIALI: STANDARD URBANISTICI E INFRASTRUTTURE

1) La dotazione complessiva di aree per servizi sociali deriva dall'applicazione di parametri differenziati correlati ai diversi tipi di insediamenti esistenti e previsti, come prescritto dall'art 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

2) Per gli insediamenti residenziali: è fatto riferimento alla capacità insediativa teorica ed è stabilita una dotazione complessiva di 25 mq per abitante, ripartita come segue:

- 5 mq di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- 5 mq di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);
- 12,5 mq di aree per spazi verdi (parchi, giardini, aree attrezzate per il gioco e lo sport);
- 2,5 mq di aree per parcheggi.

La dotazione prescritta per le aree destinate all'istruzione è soddisfatta quando le attrezzature risultino rispondenti, quanto a spazi edificati, alle vigenti norme per l'edilizia scolastica, purché in adiacenza esistano o siano previste aree opportunamente attrezzate a verde eccedenti la corrispondente dotazione minima. Parte della dotazione complessiva (sino a 7 mq per abitante) può essere reperita in aree private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico tramite apposita convenzione.

3) Per gli insediamenti non residenziali è prescritta la seguente dotazione :

a) per gli insediamenti artigianali esistenti o di riordino è prescritta una dotazione complessiva minima pari al 15% della superficie fondiaria da ripartire come segue:

- 5% aree verdi
- 10% aree a parcheggio

b) per i nuovi insediamenti artigianali è prescritta una dotazione minima pari al 20% della superficie complessiva territoriale destinata ai nuovi insediamenti, da ripartire di massima come segue:

- 5% di aree da destinare a servizi sociali (attrezzature varie, mense, ecc.)
- 5% di aree verdi
- 10 % di aree per parcheggio

c) per gli insediamenti direzionali, per l'artigianato di servizio, per gli insediamenti commerciali al

dettaglio, sono previste le seguenti quantità minime di aree per servizi:

- interventi in aree del centro storico, interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento: superficie pari all'80% della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio
- interventi di nuovo impianto: superficie pari al 100% della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio

Per le attività ricettive (ristoranti alberghi e simili) è prevista a parcheggio il 100% della S.L.P. ed almeno un posto auto per camera. Tale superficie potrà essere reperita, nei casi di interventi in area di tipo A, all'interno della struttura degli edifici e anche nel sottosuolo, sempre nel rispetto di tutte le altre Norme e delle prescrizioni delle tav.P4a e P4b.

Tutte le superfici a parcheggio di cui al presente comma dovranno essere realizzate riducendo al minimo le parti completamente impermeabili (asfaltate) e prediligendo invece l'uso di materiali permeabili (autobloccanti inerbiti) e carrabili atti ad aumentare il drenaggio superficiale e predisponendo un adeguato progetto di smaltimento delle acque meteoriche.

3bis) Le aree a parcheggio pubblico esistenti, di proprietà o di uso pubblico potranno essere parzialmente o totalmente dotate di coperture per i posti auto, realizzate con strutture volte ad accogliere pannelli fotovoltaici per la produzione di energia in base all'applicazione della normativa di settore vigente, alle seguenti condizioni:

- le aree a parcheggio idonee per la localizzazione delle strutture verranno identificate dal Comune sulla base delle richieste operate,
- l'intervento sarà oggetto di Convenzione con il Comune,
- le tipologie delle strutture verranno definite sulla base di un progetto concertato ed assentito dal Comune, in relazione alle caratteristiche del singolo sito.

4) I parcheggi destinati ad uso pubblico di cui al punto c) del comma 3, relativamente alle attività commerciali di cui al successivo art.21 ed a quelle-ricettive, potranno essere monetizzati, in caso di comprovata impossibilità di reperimento e realizzazione in sito o in area limitrofa (entro un raggio di 100m).

La verifica dei posti parcheggio è prevista sia nel caso di cambi di destinazione d'uso a favore di attività commerciali, che nelle variazioni di superficie di vendita superiori al 20% rispetto a quella originaria.

5) Il PRG individua inoltre, a completamento dei suddetti servizi di livello comunale, e pur avendo una popolazione teorica inferiore ai 20.000 abitanti, aree destinate ad attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere, costituite dalla clinica San Luca, dal complesso della Torre dell'Eremo, dal complesso dell'Eremo dei Camaldolesi e dall'area archeologica del Bric San Vito destinata a parco.

6) Il PRG individua e visualizza nelle tav.P2a e P3a percorsi pedonali e ciclabili di prioritaria importanza per la realizzazione di una funzionale rete di servizi comunali e intercomunali anche a valenza turistico ricettiva. Tali percorsi, in larga misura su sedimi esistenti e di impianto storico, sono tutelati ad uso pubblico e pertanto non possono essere manomessi e preclusi all'accesso. I nuovi percorsi dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- essere asserviti ad uso pubblico;
- essere progettati, se stralci funzionali della complessiva rete ciclo-pedonale, in coerenza con il programma della rete suddetta. Tale progetto sarà contestuale alla stesura dello strumento urbanistico esecutivo o del progetto municipale interessati;
- rispondere ai requisiti di cui all'art.46 del R.E. per quanto attiene alle aree urbane e all'art. 48 per quanto attiene le extra-urbane, nonchè alle caratteristiche previste dalla L.R.33/90.

I percorsi pedonali e ciclabili in aree boscate di tipo E4 rivestono valenza forestale ai sensi di legge e pertanto sono tutelati.

7) Il PRG evidenzia la rete della viabilità di interesse per il Piano rispetto alle rete complessiva esistente articolandola in:

1. viabilità principale (comprendente: strade provinciali e comunali) individuate in tav.P2a
2. viabilità di interesse comunale (comprendente: strade provinciali e comunali secondarie, vicinali, private ad uso pubblico) individuate in tav.P2a
3. viabilità minore (comprendente: strade private, private ad uso pubblico, comunali e vicinali) non viene individuata specificatamente.

Le prescrizioni inerenti le caratteristiche relative alle tipologie di strade sopracitate sono contenute nel Regolamento Edilizio vigente. Tali prescrizioni dovranno essere applicate in caso di nuova realizzazione, interventi trasformativi dei sedimi esistenti e, nel caso delle strade private, solo in occasione di interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia relativamente alla parte edificata dell'area in proprietà e interventi sulle recinzioni fronteggianti le strade.

Il PRG individua altresì nelle tavole P2a, P3a e P3b gli interventi prioritari e prescrittivi di modifica alla viabilità esistente di cui alle tipologie 1 e 2, consistenti in ampliamenti della sede stradale, realizzazione di piazzole di manovra, rotonde per la regolamentazione degli incroci. Il dettaglio delle prescrizioni di cui sopra è demandato agli specifici progetti esecutivi pubblici o nel caso di interventi complessi ai Piani Tecnici di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art.47 L.R. 56/77 e s.m.i.. Detti progetti esecutivi o P.T.O.P. potranno modificarne lievemente i tracciati e gli allineamenti, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.. Il tracciato delle strade di cui alla tipologia 3 può essere modificato nel rispetto delle indicazioni di cui al Regolamento Edilizio. Nelle aree agricole non sono ammesse nuove strade ad eccezione di quelle a servizio dei fondi agricoli da realizzarsi alle condizioni di cui al Regolamento Edilizio.

ART. 8 – DEFINIZIONI INERENTI I TIPI DI INTERVENTO CONSIDERATI DALLE PRESENTI NORME

1) Per la corretta applicazione delle presenti norme di attuazione vengono date le seguenti definizioni desunte in gran parte dalla circolare P.G.R.n°5/SG/URB 27 Aprile 1984.

2) Manutenzione ordinaria: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di alcune finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono da considerare manutenzione ordinaria le opere del tipo:

- a) riparazione, rinnovamento e sostituzione parziali delle finiture esterne degli edifici : tinteggiature/coloriture, intonaci e rivestimenti, purchè ne siano conservati i caratteri originari (qualora dette finiture siano state parzialmente alterate è consentito ripristinare i caratteri originari mediante sostituzioni delle parti alterate);
- b) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari, nonché riparazione e sostituzione di gronde, pluviali, comignoli e del manto di copertura;
- c) riparazione e sostituzione delle finiture interne, purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti o ripristinati (se parzialmente già alterati) i caratteri originari;
- d) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi sanitari; riparazione, sostituzione, parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi purchè ciò non comporti alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

3) Manutenzione straordinaria: opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono da considerare manutenzione straordinaria le opere del tipo:

- a) rifacimento e nuova formazione delle seguenti finiture esterne: intonaci completi, tinteggiatura/coloritura completa, rivestimenti, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- b) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti che risultino degradate purché ne siano mantenuti i caratteri originari;
- c) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni che risultino 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;
- d) realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare né venga frazionata o aggregata ad altre unità. Limitate modificazioni distributive sono ammesse se correlate alla realizzazione di servizi igienico-sanitari mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per gli edifici a destinazione agricola, artigianale, commerciale sono ammesse le modificazioni distributive correlate alla realizzazione o integrazione di impianti tecnologici e di opere volte al rispetto delle norme sulla tutela dagli inquinamenti, sulla igienicità, sulla sicurezza di edifici e lavorazioni;
- e) riparazione e sostituzione di finiture delle parti comuni;
- f) installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari;
- g) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Eventuali volumi tecnici debbono essere realizzati all'interno dell'edificio senza comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo. Per gli edifici a destinazione produttiva (agricola ed artigianale) e commerciale è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e degli impianti ed opere finalizzati alla tutela dagli inquinamenti e di quelli finalizzati all'igiene e alla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non ne derivi aumento delle superfici utili, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche all'esterno degli edifici;

La manutenzione straordinaria, ove interessi i bassi fabbricati ricadenti in zone A, ammette il rifacimento completo della copertura, unicamente per trasformazioni volte ad un miglioramento qualitativo, mediante la modifica della sagoma in copertura a falde senza alterazioni della quota di imposta ad eccezione di eventuali riduzioni della stessa..

4) Restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali, formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Entrambi gli interventi ammettono, nei limiti delle possibilità operative di cui sotto, il cambio d'uso.

4.1) Ove si tratti di edifici da conservare integralmente o da modificare con i metodi del restauro esso è più specificamente denominato restauro conservativo. Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti.

Sono da considerare restauro conservativo le opere del tipo:

- a) restauro e ripristino di tutte le finiture esterne. Se ciò non fosse possibile è ammesso il

rifacimento delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o affini. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;

- b) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali rispettando ed evidenziando la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli interventi innovativi, distinguendo le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) dalle eventuali opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e di imposta e colmo delle coperture. E' ammessa la ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate in osservanza a i criteri suddetti. E' ammesso il ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.);
- c) restauro, ripristino e valorizzazione di murature perimetrali con eventuali rifacimenti di parti degradate o crollate purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, è consentito il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte non coerenti (nuove aperture sono ammesse limitatamente ai casi in cui ne sia dimostrata la funzionalità e la compatibilità con le caratteristiche di unitarietà degli edifici quali ricorrenza, rapporti tra pieni e vuoti);
- d) restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi). Per eventuali mutate esigenze d'uso è ammessa la realizzazione e la demolizione di tramezzi, la realizzazione o la chiusura di aperture nei muri portanti anche per l'aggregazione e suddivisione di unità immobiliari purché nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterazioni di elementi architettonici e di pregio, né modifiche dell'impianto distributivo;
- e) restauro e ripristino di tutte le finiture interne. E' ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle parti non recuperabili con l'impiego di tecniche e materiali originari (o affini) volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni. Non è consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- f) realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari, nel rispetto delle indicazioni di cui alle precedenti lettere b) e d);
- g) installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi, architettonici. Eventuali volumi tecnici debbono essere realizzati all'interno dell'edificio, con le stesse limitazioni.

4.2) Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l'intervento è denominato risanamento conservativo. Esso è rivolto al recupero complessivo dell'edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di realizzare standard di utilizzazione più decorosi. In tal caso oltre le opere proprie del restauro, sono ammesse opere del tipo:

- a) interventi sull'impianto distributivo rivolti ad ottenere unità edilizie organiche;
- b) addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale ed ascensori), ove i collegamenti verticali non siano e non possano essere resi regolamentari senza intervenire sulle strutture;
- c) modeste integrazioni di documentata necessità degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio;
- d) integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di usabilità. Queste integrazioni unitamente a quelle della lettera b) non debbono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio e debbono essere contenute entro i limiti dimensionali stabiliti dalle relative norme di area di cui al successivo Titolo III Capo II.

L'intervento di risanamento conservativo che riguardi edifici in aree A2, A3, A7 può prevedere la realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura dei volumi esistenti finalizzati alla formazione di nuovi locali. I previsti tamponamenti dovranno essere posizionati in arretrato rispetto alle strutture esistenti, in modo da consentirne la leggibilità. Gli eventuali solai potranno essere inseriti soltanto

nei locali a doppia altezza.

5) Ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Si distinguono due tipi di ristrutturazione.

Sono ristrutturazione di tipo A le opere del tipo:

- a) rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne conservando e valorizzando eventuali elementi di pregio;
- b) consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, ove degradati o crollati, mantenendone il posizionamento. Non sono ammesse né la realizzazione di nuovi orizzontamenti ove ciò comporti aumento della superficie utile, né la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, né delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' ammessa la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni in base alle prescrizioni del Regolamento Edilizio. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto originario, se di pregio. E' ammesso il rifacimento della copertura nel rispetto della sagoma esistente all'imposta ed al colmo, pur essendone ammessa la modificazione della struttura portante e del manto di finitura nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Edilizio;
- c) rifacimento dei tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- d) modificazioni dell'assetto planimetrico ed aggregazione o suddivisione di unità immobiliari;
- e) rifacimento e nuova formazione di finiture interne con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- f) realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- g) installazione di impianti tecnologici e delle relative reti. Eventuali volumi tecnici debbono essere realizzati all'interno dell'edificio, qualora non sia possibile è ammesso realizzarli all'esterno purché ciò non comporti un aumento della superficie di calpestio. Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale oltre l'installazione di impianti tecnologici è ammessa la realizzazione delle opere finalizzate al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza di edifici e delle lavorazioni, purché ciò non comporti aumento delle superfici di calpestio. Alle stesse condizioni, i relativi volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno degli edifici.

L'intervento di ristrutturazione di tipo A, che riguardi edifici in aree A2, A3, A7 può prevedere la realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura dei volumi esistenti finalizzati alla formazione di nuovi locali. I previsti tamponamenti dovranno essere posizionati in arretrato rispetto alle strutture esistenti, in modo da consentirne la leggibilità. Gli eventuali solai potranno essere inseriti soltanto nei locali a doppia altezza.

Sono ristrutturazione di tipo B oltre le opere descritte alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g), anche le seguenti opere aggiuntive afferenti alle voci b) e c):

- b) modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Ove ciò risulti necessario al fine di conservare l'impianto strutturale originario o di far fronte a mutate esigenze distributive o d'uso, è ammessa anche la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati.
- c) modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

6) Demolizione senza ricostruzione: interventi riguardanti edifici privi di caratteri che ne giustificano la conservazione; gli interventi sono rivolti a realizzare un migliore assetto urbanistico anche sotto il profilo della salvaguardia ambientale. Essi possono essere ammessi in relazione al successivo riutilizzo edificatorio dell'area oppure possono avere carattere autonomo nel resto del territorio ove prescritte nelle tav.P4.

7) Demolizione con ricostruzione: interventi riguardanti edifici privi di caratteri che ne giustificano la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con un nuovo edificio. Questi tipi di intervento, in assenza di altre norme specifiche o indicazioni grafiche delle tavole P4, devono:

- a) prevedere la realizzazione di volume utile non superiore a quello esistente (o aumentato della quantità ammessa);
- b) proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio da demolire (se valida e coerente con il contesto urbanistico), dell'area da questo occupata e della conformazione dell'isolato di cui fa parte, in modo da garantire un inserimento del nuovo edificio corretto e integrato ai caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato.

8) Ampliamento: interventi rivolti ad aumentare la consistenza di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali, in aderenza all'edificio emergente, ovvero la chiusura di spazi aperti all'interno della sagoma degli edifici o la realizzazione di volumi interrati, da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento e del suo intorno ambientale, secondo i parametri stabiliti dal PRG e dal Regolamento Edilizio.

Nel caso in cui l'ampliamento volumetrico percentuale venga realizzato recuperando un sottotetto esistente, il volume concesso viene calcolato solo sulla parte eccedente la sagoma urbanistica esistente, previo pagamento degli oneri per tutto il volume recuperato.

9) Mutamento di destinazione d'uso: interventi di trasformazione urbanistico- edilizia che prevedono la parziale o totale modificazione d'uso di un immobile a favore di una diversa categoria d'uso non equipollente ai sensi delle presenti norme in applicazione dell'art.8 della L.R.19/99. Tali interventi possono avvenire con o senza opere edilizie.

10) Completamento: interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da realizzare secondo gli indici, i parametri, le prescrizioni specifiche e tipologiche delle presenti norme e delle tavole grafiche.

11) Ristrutturazione urbanistica: interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

12) Nuovo impianto: interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, da realizzare secondo gli indici, i parametri, le prescrizioni specifiche e tipologiche delle presenti norme e delle tavole grafiche. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti, salvo quanto previsto all'art. 3 c.1) lett.d) del DPR 6 giugno 2001 n.380 e all'art. 69 del Regolamento Edilizio.

13) Ai fini della determinazione della volumetria per tutti gli interventi di cui ai precedenti commi, sia essa esistente che ammessa in realizzazione, si precisa quanto segue:

- la volumetria verrà computata mediante l'applicazione dei parametri e delle definizioni di cui agli articoli appositi del Regolamento Edilizio;
- i sottotetti, anche se non accessibili, che presentano altezza interna massima dall'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio all'intradosso del colmo o della struttura del tetto e del

controsoffitto strutturale, inferiore ai m. 2,20, non costituiscono volumetria e non possono essere frazionati internamente né finestrati ad eccezione di un unico velux di dimensione 0,4 mq o di finestra di facciata di analoga superficie, fatte salve specifiche esigenze tecnico-impiantistiche non altrimenti soddisficibili e comprovate da adeguata relazione tecnica asseverata. Nei fabbricati di nuova costruzione, in ampliamento ed in ristrutturazione, l'altezza di imposta del tetto, sopra l'estradosso dell'ultimo solaio piano, deve essere la minima possibile e comunque non superiore a 50 cm., salvo comprovate motivazioni tecniche da valutarsi da parte della Commissione Igienico Edilizia.

- i sottotetti che presentano l'altezza interna, dall'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio all'intradosso del colmo, uguale o superiore a mt.2,20, e limitatamente al volume compreso fino alla quota minima di mt.1,60, ancorchè non agibili in base alle vigenti normative, costituiscono volumetria che dovrà essere considerata, nei seguenti casi:
 1. per la verifica delle volumetrie di nuova costruzione,
 2. per la determinazione del volume in ampliamento percentuale dei volumi esistenti, previo pagamento degli oneri se dovuti.
- le superfici coperte, esistenti alla data di adozione del PRG, poste sia in aderenza al fabbricato principale che isolate, chiuse su tre lati costituiscono volumetria.

14) Per tutti gli interventi edilizi, di cui ai commi dal 2) al 13) precedenti, vigono le procedure, le regole e gli indirizzi da seguire nelle operazioni di coloritura, pulitura, conservazione e restauro delle facciate degli edifici, previste dal 'Piano del Colore', che costituisce allegato del Regolamento Edilizio comunale.

ART. 9 – PRESCRIZIONI INERENTI PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI, SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE E DISTANZE .

1) In generale qualunque intervento su aree di pertinenza degli edifici dovrà assicurare la salvaguardia delle aree a verde, delle alberate, salvo puntuali sostituzioni e degli alberi ad alto fusto esistenti di elevata valenza naturalistica e paesaggistica.

2) I fabbricati destinati esclusivamente ad autorimessa privata o a deposito sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) debbono essere armonizzati con la volumetria del fabbricato principale ed essere realizzati in aderenza con esso;
- b) debbono essere ricompresi in un progetto che riguardi l'organizzazione e la sistemazione dell'intera area di pertinenza;
- c) debbono avere copertura a falda come il fabbricato principale,
- d) non debbono superare la dimensione massima del 20% della superficie coperta del fabbricato emergente nel rispetto comunque del rapporto di copertura Rc.

Per i fabbricati destinati ad autorimessa si prevede inoltre che:

- non vengano conteggiati tra i volumi edificabili,
- non possano essere trasformati ad altri usi ove realizzati in base al piano vigente con atto di vincolo o ai sensi della L.122/89.

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione senza ricostruzione.

3) Le costruzioni esistenti in aree pertinenziali della residenza o in aree agricole sulla base dell'art. 3.5.6 delle norme di attuazione del precedente PRG a partire dalla IV° Variante, alla scadenza del

periodo di concessione potranno essere mantenute e destinate a servizio pertinenziale dell'abitazione o a servizio dell'attività agricola professionale o ad uso hobbistico previa verifica da parte del Comune della situazione in essere e previa richiesta al Comune del relativo atto di assenso e pagamento degli oneri quali dovuti. Gli interventi ammessi sulle costruzioni così regolarizzate saranno esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, nonché, esclusivamente per quelle in aree pertinenziali alla residenza, la demolizione con eventuale recupero della volumetria da accorparsi al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza, fatto salvo ogni altro eventuale vincolo delle presenti Norme. Nel caso di interventi di ampliamento del fabbricato principale è possibile ricomprendere la volumetria del precario nell'ambito di un progetto unitario di intervento, relativo all'immobile di cui costituisce pertinenza, mediante il riscatto anticipato alle condizioni suindicate.

4) I fabbricati interrati o le porzioni interrate di fabbricati emergenti non sono computati tra i volumi edificati o edificabili se rispondenti alle seguenti condizioni:

- a) siano adibiti esclusivamente ad autorimesse private, o cantine, ai sensi e secondo le prescrizioni della L.122/89;
- b) non emergano dal profilo naturale del terreno, salvo che per gli eventuali volumi tecnici (sfatatoi e simili), in misura superiore ad 1/3 del volume ed abbiano almeno un lato completamente interrato ;
- c) siano coperti da coltre a verde con uno spessore di terra da coltivo di almeno cm 50 o con lastricato praticabile;
- d) la necessaria corsia di accesso in trincea e la conseguente superficie di affaccio non presenti in alcun punto larghezza superiore ai valori consentiti dal Regolamento Edilizio e non sbocchi direttamente sulla pubblica via;
- e) non superino la dimensione massima del 40% della SUL del fabbricato emergente oltre alla porzione interrata del fabbricato principale emergente.

5) L'utilizzazione delle superfici di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione deve prevedere i seguenti spazi privati attrezzati e sistemati:

- a) aree per parcheggi privati in misura pari a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato destinato alla residenza;
- b) aree per parcheggi privati in misura pari a 2 mq ogni 5 mq di superficie utile netta destinata ad attività artigianale;
- c) aree alberate e/o sistemate a verde nella misura del 40% dell'area libera di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, commerciale, artigianale anche destinabile a parcheggio se realizzati con grigliati inerbiti che garantiscano la permeabilità.

6) Le quantità minime di cui sopra si applicano in assenza di diverse specifiche indicazioni delle tavole di progetto. Per gli interventi edilizi limitati al solo ampliamento, le quantità minime sono riferite al volume o alla superficie utile netta complessiva ottenuta con l'intervento. Le aree di parcheggio di cui alle lettere a) e b) comma 5° precedente potranno essere individuate in tutto o in parte nel corpo degli edifici interessati ove non diversamente possibile.

7) L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è ammessa alle seguenti condizioni:

- piscine fisse:

- a) costituiscono pratica edilizia soggetta a titolo abilitativo;
- b) la superficie d'acqua della piscina non superi i 100 mq;
- c) la piscina deve essere interrata rispetto al profilo del terreno, fatte salve eventuali parti in emergenza legate a motivati problemi morfologici del sito;

- d) la struttura ad essa relativa non deve obbligare ad eccessive rimodellazioni del terreno con modifiche dei profili dello stesso ;
- e) gli standard a verde e a parcheggi di cui al precedente comma 5° devono essere comunque soddisfatti;
- f) non sussistano incompatibilità relativamente alle limitazioni di tipo idrogeologico di cui al successivo TITOLO VI;
- g) vengano rispettate tutte le indicazioni prescrittive e di indirizzo contenute nel Regolamento Edilizio inerenti il corretto inserimento ambientale delle costruzioni ;
- h) venga definito, in sede di progetto, il sistema di alimentazione e di smaltimento delle acque utilizzate in relazione all'assetto delle reti urbane.

-piscine rimovibili di dimensione superiore ai 20 mq:

- a) costituiscono pratica edilizia soggetta a titolo abilitativo accompagnata da atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità di installazione, le caratteristiche della manutenzione periodica e la durata prevista nel limite massimo di 10 anni, al termine della quale la piscina si intende rimossa senza ulteriori pratiche;
- b) la superficie d'acqua della piscina non può superare i 60 mq,
- c) la piscina deve essere fuori terra;
- d) la collocazione non deve produrre alcuna alterazione dell'assetto morfologico e funzionale dei luoghi;
- e) devono essere rispettate le condizioni di cui alle lettere f) e h) del caso precedente.

-piscine rimovibili temporanee sino a 20 mq sono attrezzature da giardino e non richiedono autorizzazione edilizia.

Le piscine potranno essere coperte con strutture a tunnel ai sensi del Regolamento edilizio; per dimensioni e/o tipologie diverse di copertura dovranno essere rispettati indici e rapporti di copertura.

8) Le distanze da rispettare, ai sensi delle definizioni del Regolamento Edilizio, nel caso di nuovo impianto, ampliamento, completamento o demolizione con ricostruzione di fabbricati sono le seguenti:

- a) la distanza tra il filo di fabbricazione delle costruzioni (D) che presentino sulle pareti confrontanti anche solo una parete finestrata o parzialmente finestrata, è pari a m.10, fermi restando i disposti del DM 1444/68;
- b) la distanza tra il filo di fabbricazione fuori terra delle costruzioni ed il filo di proprietà (Dc), fatta eccezione per i fabbricati realizzati o da realizzare, in base alle indicazioni grafiche del PRG, a confine uniti o aderenti, non dovrà essere inferiore ai 5 m. Nei casi di allineamento a confine, ove non vi siano preesistenze, è previsto l'accordo dei confinanti mediante scrittura privata;
- c) la distanza tra il filo di fabbricazione degli interrati ed il filo di proprietà, in presenza di costruzioni interrato e non o di muri di sostegno, dovrà essere congruamente valutato in relazione al rischio di indurre lesioni alle stesse. In tutti gli altri casi i fabbricati interrati potranno essere realizzati a confine;
- d) la distanza tra il filo di fabbricazione delle costruzioni e confine di una strada (Ds) è normato al successivo art.26 comma 1 e 2;
- e) nelle aree pertinenziali è ammessa la posa, di arredi da giardino quali serre depositi attrezzi prefabbricati, nei limiti definiti dal Regolamento Edilizio ed in ragione di un singolo elemento per ogni area pertinenziale. Essi non sono soggetti a pratica edilizia.

ART. 10 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI E DEGLI AMPLIAMENTI PERCENTUALI

- 1) Ai fini della corretta utilizzazione degli indici di densità edilizia fondiaria If, di utilizzazione territoriale Ut e del rapporto di copertura Rc, le aree di pertinenza degli edifici debbono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possano, per le parti già completamente edificate, essere considerate per ulteriori edificazioni. Pertanto i titolari del titolo abilitativo dovranno vincolare con atto notorio da comunicare sotto propria responsabilità in caso di vendita, l'inedificabilità di dette aree ed il loro asservimento agli edifici esistenti o in progetto.
- 2) In analogia a quanto sopra, al fine di garantire che gli ampliamenti percentuali siano realizzati una sola volta, i titolari del titolo abilitativo dovranno impegnarsi, con atto notorio da comunicare sotto propria responsabilità prima del rilascio dell'agibilità, dal quale risulti che la possibilità di ampliamento è stata completamente utilizzata, ovvero che detta possibilità è stata utilizzata solo in parte e che quindi l'edificio è ulteriormente ampliabile fino alla concorrenza della quantità residua.
- 3) Le norme di cui sopra non si applicano per le aree di tipo E, già regolamentate in modo specifico dall'art 25 L.R. 56/77 e s.m.i.. Tutte le aree di tipo E, con destinazione agricola in atto, che non risultino interessate dalla condizione "non aedificandi" anche se gravate da vincoli di inedificabilità totale o parziale individuati dal presente PRG debbono ritenersi dotate di capacità edificatoria, calcolata in base al tipo di coltura praticata o in progetto, che potrà essere trasferita su altre aree facenti parte dell'azienda.
- 4) L'Amministrazione Comunale provvederà ad un aggiornamento continuo dello stato di utilizzazione edilizia, localizzando su apposite carte catastali gli interventi concessionati e la relativa area di pertinenza già completamente edificata. Questa operazione verrà compiuta al momento del rilascio del provvedimento di assenso.
- 5) Le aree destinate a servizi, infrastrutture e attrezzature pubbliche, afferenti le aree perimetrare di cui al successivo art.15 comma 2 lettera b), dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, libere da persone o cose, fatta salva l'accettazione dei beni presenti nell'area da parte del Comune, con atto pubblico.

TITOLO III° - DISPOSIZIONI PER SINGOLI TIPI DI AREE ED EDIFICI

CAPO I° - TIPOLOGIE E DESTINAZIONI D'USO PER TIPI DI AREE ED EDIFICI.

ART. 11 – CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI

1) Il PRG individua le aree edificate e libere, raggruppandole per categorie e sottocategorie omogenee funzionali ai caratteri dello stato di fatto, al tipo di trasformazione urbanistica ed edilizia prevista e/o ammessa ed in relazione alla natura delle prescrizioni di vincolo.

Esse sono riconosciute come “aree urbane perimetrate ” propriamente dette, comprendenti le categorie B, C, D, F3 e come “aree extraurbane ”, comprendenti le categorie E, F2 e G. Le categorie A ed F1 sono invece trasversali rispetto al territorio e si localizzano, in relazione alla loro tipologia, come sottocategorie sia nelle aree urbane che extraurbane. Tali categorie e sottocategorie sono elencate ai seguenti commi.

2) categoria A: aree edificate in aggregati urbanizzati ed aree edificate sparse aventi carattere storico- artistico e/o ambientale e relative aree intercluse (nucleo storico di Pecetto Torinese, nuclei frazionali ed edifici singoli civili, religiosi, rurali, con le rispettive aree di pertinenza) suddivisa in:

- A1, aree ed edifici emergenti per le specifiche qualità dell'architettura e per i caratteri tipologici e/o la destinazione, aventi spesso ruolo di “riferimenti visuali” del paesaggio (chiese, complessi a destinazione pubblica o di uso pubblico);
- A2, aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale;
- A3, aree ed edifici comprendenti quote più o meno rilevanti di parti di fabbrica a destinazione rurale in atto o dismessa;
- A4, aree ed edifici interclusi in ambiti a matrice storica con destinazione prevalentemente diversa dalla residenza (servizi, impianti tecnologici, ecc.);
- A5, aree ed edifici interclusi in ambiti a matrice storica, prevalentemente destinati a residenza;
- A6, aree ed edifici aventi i caratteri di ville extraurbane, ed altre emergenze isolate;
- A7, complessi rurali isolati.

3) categoria B: aree edificate consolidate in ambiti urbanizzati, costituenti l'espansione più recente, suddivise, in relazione alle possibilità di intervento, in:

- B1, aree destinate ad una maggior densificazione della consistenza edilizia;
- B2, aree destinate al contenimento della consistenza edilizia attuale;
- B3, aree destinate prevalentemente ad attività non residenziali (commercio, attività artigianali-produttive).

4) categoria C: aree inedificate suddivise in:

- C1 e C2, aree libere di completamento per edificazioni prevalentemente residenziali;
- C3, aree libere per edificazioni prevalentemente residenziali in ambiti a Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio.

5) categoria D: aree artigianali-produttive.

6) categoria E: aree libere e/o edificate in territorio agricolo, suddivise in:

- E1, aree libere e/o edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola e zootecnica ed alle residenze rurali, comprendenti anche le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E1.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E1.2);
- E2, aree libere e/o edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola e

zootecnica ed alle residenze rurali, caratterizzate dal maggior pregio dei suoli, comprendenti anche le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E2.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E2.2);

- E3, aree libere e/o edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola e zootecnica ed aventi funzione di valorizzazione e salvaguardia paesistico-ambientale, comprendenti anche le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E3.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E3.2);
- E4, aree costituenti emergenza naturalistica rappresentate da boschi, rimboschimenti, radure intercluse, vegetazione ripariale, comprendenti inoltre le aree edificate con destinazione extra-agricola in atto (E4.1) e aree edificate in condizioni di abbandono (E4.2).

7) categoria F: aree libere e/o edificate differentemente destinate, suddivise in :

- F1, aree libere e/o edificate per le destinazioni a servizi sociali di livello comunale e generale, sottoarticolate nelle categorie di cui la successivo art.18;
- F2, aree destinate al gioco del golf;
- F3, aree a verde privato intercluse nelle aree urbane.

8) categoria G: aree residenziali a capacità insediativa esaurita, esterne alle aree urbane perimetrare, realizzate sulla base di precedenti strumenti urbanistici e delle loro varianti.

ART. 12 – DESTINAZIONI D'USO PROPRIE ED AMMESSE NELLE DIVERSE CATEGORIE DI AREE OMOGENEE

1) Il PRG prevede le seguenti destinazioni d'uso per singole categorie e sottocategorie di aree omogenee:

- a) residenziale,
- b) produttiva artigianale e commerciale,
- c) produttiva agricola,
- d) servizi sociali.

2) La “residenza” costituisce destinazione d'uso “propria” nelle aree di categoria A (A2, A3, A5, A6), B, C , G e E (limitatamente a quanto previsto all'art.17 c.6) . In queste categorie di aree è ammesso inoltre insediare:

- 1) residenze comunitarie e speciali, case albergo e strutture ricettive;
- 2) attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio (quale: artigianato di servizio alla persona -centri estetica, parrucchieri, centro fitness ecc.-, artigianato di servizio per l'abitazione :idraulici, elettricisti ecc.-) limitatamente alle aree A2, A3, A5, A6, A7, B, C, G;
- 3) uffici pubblici e privati, attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali e simili, limitatamente alle aree A2, A3, A5, A6, A7, B, C, D, G;
- 4) attrezzature ricreative e per il tempo libero e servizi di assistenza per l'infanzia;
- 5) autorimesse e relative officine (superficie massima destinata alla lavorazione mq 150), limitatamente alle aree A5, B, C. Tali destinazioni non debbono presentare caratteri di nocività e molestia (quali: effluvi gassosi o scarichi liquidi oltre i limiti previsti dalle leggi di settore, rumori a carattere continuativo oltre i limiti ammessi dal Piano di zonizzazione acustica);
- 6) attività produttive agricole, solo se esistenti, a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigieniche ed insalubri, con possibilità di aumento delle superfici utili nette di pavimento;
- 7) edifici e manufatti per impianti tecnologici di modesta entità aventi carattere pubblico o di

pubblico interesse (quali: centraline telefoniche, impianti di depurazione delle acque e quelli connessi alla distribuzione di altri servizi tecnologici a rete) limitatamente alle aree A3, A5, B, C e G.

3) Lo svolgimento di attività artigianali-produttive costituisce destinazione “propria” delle aree di categoria D. In queste aree è ammesso inoltre insediare:

- 1) attività commerciali al dettaglio e all’ingrosso (per queste ultime valgono le limitazioni e le prescrizioni di cui al successivo TITOLO IV);
- 2) abitazioni, per esigenze di custodia e assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell’attività entro e non oltre i 150 mq di SU complessiva;
- 3) pubblici esercizi connessi con le attività artigianali di produzione;
- 4) edifici ed impianti connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse.

4) Lo svolgimento dell’attività produttiva agricola e zootecnica costituisce destinazione “propria” delle aree di categoria A7 ed E con specifico riferimento alle tipologie e limitazioni delle sottocategorie di cui al comma 6) dell’art.11 e dell’art 17. In questa categoria, oltre la destinazione propria è ammesso inoltre insediare:

- 1) abitazione del conduttore e relative strutture di servizio;
- 2) impianti per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione, la commercializzazione al dettaglio di prodotti zootecnici ed agricoli;
- 3) locali di abitazione e relativi servizi, eccedenti il fabbisogno di residenza rurale, per lo svolgimento di attività agrituristica;
- 4) edifici e manufatti per impianti tecnologici di modesta entità aventi carattere pubblico o di pubblico interesse (quali: centraline telefoniche, impianti di depurazione delle acque e quelli connessi alla distribuzione di altri servizi tecnologici a rete).

E’ inoltre ammesso il mantenimento o l’insediamento delle seguenti destinazioni extra- agricole nei seguenti casi:

- 5) abitazioni per la residenza stabile o temporanea (seconda casa) per le aree A7 e le sottocategorie E1.1, E2.1, E3.1, E4.1 ed E1.2, E2.2, E3.2 E4.2;
- 6) strutture ricettive e di ristoro, utilizzazioni connesse con lo svolgimento di attività turistiche per le aree A7 e le sottocategorie E1.1, E2.1, E3.1, E4.1 ed E1.2, E2.2, E3.2 E4.2;
- 7) attività produttive artigianali e commerciali al dettaglio, limitatamente alle aree E1.2. I laboratori artigianali non debbono presentare caratteri di nocività e molestia (quali: effluvi gassosi o scarichi liquidi oltre i limiti previsti dalle leggi di settore, rumori a carattere continuativo oltre i limiti ammessi dal Piano di zonizzazione acustica);

5) Lo svolgimento di attività di servizio quali l’istruzione, l’amministrazione pubblica, la sanità, lo sport, il tempo libero, ed altre attività di interesse comune, costituisce destinazione “propria” delle aree di categoria A1, A4 e F1. In queste aree è ammesso insediare:

- 1) abitazioni nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia entro e non oltre i 150 mq di S.U. complessiva;
- 2) chioschi per il ristoro (spazi a verde pubblico e per il gioco e lo sport);
- 3) edifici e manufatti per impianti tecnologici di modesta entità aventi carattere pubblico o di pubblico interesse (quali: centraline telefoniche, impianti di depurazione delle acque e quelli connessi alla distribuzione di altri servizi tecnologici a rete).

6) L’attività sportiva del gioco del Golf costituisce la destinazione “propria” dell’area F2; sono inoltre ammesse esclusivamente le attività colturali agricole.

7) La sistemazione a giardino costituisce destinazione “propria” delle aree di tipo F3; sono inoltre ammesse esclusivamente le attività culturali agricole.

CAPO II° - TIPI DI INTERVENTO PER CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI

ART. 13 - BENI CULTURALI E AREE DI IMPIANTO STORICO (TIPO A)

1) Nel territorio comunale hanno rilevante interesse ai fini della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo, e pertanto sono individuati all'interno delle aree di tipo A nella cartografia di Piano alla scala 1/1000 tavole P4a e P4b:

- a) singoli edifici e complessi di interesse storico-artistico e le relative aree di pertinenza di cui all'art.24 L.R.56/77. Tutti gli interventi relativi ai suddetti edifici identificati di interesse storico-artistico, che coinvolgano integralmente l'immobile, implicino un significativo cambio d'uso dello stesso e delle pertinenze o eccedano il restauro ed il risanamento conservativo anche solo per porzioni dello stesso, debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Regionale ex art.91 bis della L.R.56/77 - sezione provinciale.
- b) edifici soggetti a vincolo specifico monumentale ex art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (ex L.1089/39). Tutti gli interventi relativi ai suddetti edifici soggetti al vincolo specifico citato sono subordinati a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte.

2) Tutti gli interventi relativi al “nucleo storico-ambientale di Pecetto”, inteso come involucro delle aree di tipo A afferenti al concentrico, debbono essere volti al recupero degli spazi urbani, al miglioramento del patrimonio edilizio esistente e delle condizioni abitative, salvaguardando il tessuto sociale esistente.

3) Per tutte le aree ed edifici di tipo A, sia in “area urbana” che “extraurbana”, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme ed in particolare dal Titolo VI “Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio” e dalle tavole grafiche, debbono essere rispettate le indicazioni di cui alla tav.P4a sviluppo del nucleo storico-ambientale di Pecetto e del nucleo di San Pietro e tav. P4b sviluppo degli annucleamenti sparsi (scala 1:1000) relative a tipologie di intervento ammesse, limitazioni e prescrizioni per ampliamento e/o recupero di volumetrie, tutele specifiche. Per questa categoria di aree non sono stati fissati indici di densità edilizia fondiaria, ma è fatto riferimento ai volumi edificati esistenti. Nel caso di fabbricati esistenti e lecitamente acquisiti la cui sagoma e/o localizzazione sia difforme o non sia visualizzata sulle tavole di Piano, le possibilità di intervento ammesse saranno definite esclusivamente sulla base di adeguata documentazione tecnica (grafica e fotografica) dall'Ufficio tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia.

4) I criteri generali ed i tipi di intervento per le singole categorie di aree ed edifici sono specificati con riferimento all'art.8 delle presenti Norme.

Ulteriori indicazioni sono previste per i seguenti elementi:

- elementi puntuali del disegno urbano: saranno soggetti ad interventi di restauro conservativo ai sensi dell'art.8;
- muri controterra e di recinzione: saranno soggetti ad interventi di restauro conservativo ai sensi dell'art.8. E' consentita la ricostruzione con le caratteristiche simili alle originali in caso di crollo

- e/o demolizione legata a situazioni di pericolo;
- cortine edilizie: le facciate degli edifici afferenti le cortine indicate saranno oggetto di solo restauro o risanamento conservativo ed il progetto ad esse relativo dovrà illustrare la situazione complessiva della cortina stessa;
- spazi cortilizi: saranno oggetto di interventi di riqualificazione volti a:
 - eliminare i frazionamenti interni realizzati con recinzioni e sostituendoli eventualmente con elementi a verde,
 - ripristinare pavimentazioni, aree a giardino ed elementi caratteristici originari,
 - sostituire pavimentazioni in asfalto o auto-bloccanti con soluzioni adeguate alle diverse situazioni.
- aree a giardino di particolare valore: gli spazi così individuati, di ulteriore dettaglio rispetto all'identificazione del verde privato di cui all'art.18 comma 1 lettera a), sono destinati ad interventi di recupero dell'eventuale disegno storico del giardino e di riqualificazione dell'impianto a verde utilizzando essenze autoctone tipiche;
- aree per servizi: le sole aree identificate dalle suddette tavole dovranno essere oggetto di progetti di realizzazione o riqualificazione unitari di iniziativa pubblica o privata.
- coperture in aderenza all'edificio: sono ammesse, non su suolo pubblico, nei limiti massimi di mq. 10 per edificio e sono da realizzarsi in strutture leggere metalliche o lignee e manto in vetro o rame .

Negli spazi pertinenziali delle aree di tipo A è ammesso realizzare e/o modificare il sistema dell'accessibilità, esclusivamente ove sia dimostrata l'effettiva impossibilità di utilizzo di quello esistente o l'assenza dello stesso. Le soluzioni da adottare dovranno rispettare i seguenti parametri:

- limitare la rimodellazione del terreno nel tracciamento di eventuali nuovi sedimi;
- ampiezza massima dei sedimi pari a 4,5 m, in deroga al Regolamento Edilizio e fatti salvi gli spazi di manovra;
- uso di pavimentazioni drenanti .

Il progetto deve essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia.

5) Nel caso di possibilità di recupero di volumetrie secondo le indicazioni grafiche delle tav. P4a e P4b il progetto unitario relativo a detto intervento dovrà essere esteso a tutta la "cellula edilizia" di riferimento e soggetto a permesso di costruire con convenzione ex art.49 comma 5 L.R.56/77. Detto progetto unitario dovrà tenere conto delle caratteristiche morfologiche ed edilizie del sito, non riscontrabili in sede di PRG, proponendo le soluzioni più idonee al fine di garantire il migliore inserimento progettuale nel contesto della "cellula edilizia", anche con modeste modifiche degli allineamenti proposti dal PRG, sempre nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.9, c.8), lett.b). Il volume di cui è ammesso il recupero viene individuato planimetricamente dagli allineamenti, dai fili e dalle quantità indicate nelle tav. P4a e b, il numero dei piani ammesso è indicato, mentre l'altezza dei fronti verrà definita in funzione del progetto complessivo della cellula edilizia, conformemente alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Qualora le possibilità di recupero volumetrico non vengano sfruttate, gli interventi sui fabbricati, attuabili in tal caso direttamente senza progetto unitario, sono quelli previsti dalle tav. P4a e P4b e per gli edifici soggetti a demolizione con ricostruzione sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora inoltre sia necessario derogare alle previsioni grafiche di cui alle tavole P4a e P4b al fine di :

- proporre interventi progettuali e/o tecnici alternativi in relazione alla rilevata situazione dei manufatti edilizi,
- proporre una differente perimetrazione della "cellula edilizia" in relazione al regime proprietario

documentato, è prescritta la formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.41 bis della L.R.56/77.

Detto Piano di Recupero dovrà comunque tenere conto di tutti i vincoli eventualmente presenti, della coerenza con gli indirizzi complessivi dati dalle indicazioni del PRG per l'area, delle indicazioni puntuali di intervento previste nelle tavole di Piano e documentare motivatamente le eventuali deroghe parziali agli interventi previsti.

6) In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree gli interventi praticabili sono articolati come segue:

- a) aree ed edifici di tipo A1, aree ed edifici emergenti: gli interventi debbono essere volti alla conservazione ed alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici ed al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario e con il prevalente significato artistico e/o simbolico che li caratterizzano;
- b) aree ed edifici di tipo A2, aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale: gli interventi sono finalizzati al mantenimento e al riordino delle destinazioni residenziali in atto oltre all'eventuale inserimento di destinazioni ammesse;
- c) aree ed edifici di tipo A3, aree ed edifici comprendenti quote più o meno rilevanti di parti di fabbrica a destinazione rurale in atto o dismessa: gli interventi sono finalizzati al recupero integrale degli edifici ivi compresi gli "involuppi" dei corpi di fabbrica "rurali" per destinazioni proprie residenziali e per quelle ammesse.
- d) aree ed edifici di tipo A4, aree ed edifici interclusi in ambiti a matrice storica con destinazione prevalentemente diversa dalla residenza: gli interventi sono finalizzati al recupero dei volumi esistenti per le destinazioni in atto con opere particolarmente volte alla mitigazione dell'impatto ambientale; sono ammessi per una sola volta ampliamenti percentuali pari al 10% del volume esistente, da attuare in sopraelevazione, purché non ne derivi un'altezza massima superiore a m. 7,50 alla gronda;
- e) aree ed edifici di tipo A5, aree ed edifici recenti interclusi in ambiti a matrice storica, prevalentemente destinati a residenza: gli interventi sono volti al mantenimento delle destinazioni in atto con opere a carattere manutentorio e di ristrutturazione interna, di demolizione e ricostruzione, ove specificato nelle tav.P4a e P4b, e di demolizione senza ricostruzione;
- f) aree ed edifici di tipo A6, aree ed edifici aventi i caratteri di ville extraurbane: gli interventi sono finalizzati alla salvaguardia ed alla conservazione degli edifici e delle relative pertinenze per gli usi in atto e per quelli ammessi, purché compatibili con l'impianto tipologico e con il ruolo di "riferimento visuale" del paesaggio;
- g) aree ed edifici di tipo A7, complessi rurali isolati: gli interventi sono volti alla salvaguardia del carattere di "documento" che l'immobile rappresenta per il mantenimento degli usi in atto o ammessi.

7) Per le aree di tipo A3 e A7, esterne al "Nucleo storico-ambientale di Pecetto", i cambi di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica rurali a favore delle destinazioni ammesse all'art.12, saranno soggetti a valutazione della e non necessità anche parziale o della non necessità delle strutture da parte della Commissione Agricoltura ai sensi dell'art.17 comma 7, e con la consulenza di esperti specializzati nel settore agricolo, oltre al pagamento degli oneri ove dovuti.

8) Per eventuali corpi di fabbrica esistenti ricompresi nelle aree di tipo A costituiti da edifici post 1967 (quali ex stalle e analoghi fabbricati rurali), è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione previa formazione di Piano di Recupero esteso all'intero ambito interessato. Per gli edifici individuati come da demolire è ammessa comunque la manutenzione ordinaria e straordinaria.

9) Limitatamente alle aree di tipo A2, A3 e A5, per gli edifici aventi destinazione d'uso turistico-ricettivo, è ammessa la nuova realizzazione su area privata in adiacenza al fabbricato principale di un

ampliamento pari al 20% della sola S.L.P a tale uso destinata, da realizzare ad un solo piano fuori terra, aperto o chiuso, con tipologia edilizia coerente con l'esistente secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio ed alle condizioni di cui al c.2) art.10 e previa verifica degli standards di cui all'art.7 c.3 lett.c) delle presenti Norme.

10) La ristrutturazione di tipo B, che riguardi edifici in aree A, ammette "una tantum" l'ampliamento del 10% della volumetria esistente, che potrà attuarsi alle condizioni di cui al comma 2) dell'art. 10, anche con modeste variazioni delle quote di colmo e di gronda nei limiti massimi di un metro.

La ristrutturazione di tipo B, che riguardi edifici in zone di tipo A, non prevederà la demolizione e successiva fedele ricostruzione ammessa ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001.

ART. 14 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE (TIPO B)

1) Per le aree ed edifici di tipo B ovvero aree edificate consolidate in "area urbana", costituenti l'espansione più recente, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme ed in particolare dal Titolo VI "Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio" e dalle tavole grafiche, gli interventi debbono tendere al razionale riutilizzo, al miglioramento delle condizioni di abitabilità, alla mitigazione dell'impatto ambientale, alla salvaguardia delle sistemazioni a verde.

2) Sono sempre ammessi manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tipo B, demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione a parità del volume, senza obblighi di sagoma e con possibilità di disaggregazione volumetrica, cambi d'uso a favore delle destinazioni ammesse con pagamento degli oneri, ove dovuti.

Sono ammessi in coerenza con gli interventi precedentemente citati, ampliamenti non ripetibili del volume edilizio residenziale e non, esistente alla data di adozione del Preliminare di PRG, per i quali il piano individua tre categorie diversificate:

a) aree di tipo B1: gli interventi sono volti al recupero dei soli volumi destinati ad usi abitativi con possibilità di incremento fino al 30% delle preesistenze purché ad intervento attuato l'indice di densità edilizia fondiaria I_f risulti minore od uguale a 1 mc/mq ed il rapporto di copertura sia inferiore al 30%.

Gli ampliamenti debbono essere realizzati in aderenza al fabbricato esistente, sia come sopraelevazione, sia come sviluppo orizzontale coerente del volume edilizio esistente.

Ove si realizzino parti sopraelevate l'altezza totale dell'edificio non dovrà superare mt 6,50 alla gronda; le parti aggiunte in adiacenza dovranno avere altezza pari o inferiore a quella dell'edificio esistente; detta altezza massima deve essere rispettata anche in caso di demolizione con ricostruzione.

b) aree di tipo B2: gli interventi sono volti al recupero dei soli volumi destinati ad usi abitativi con possibilità di incremento fino al 10% delle preesistenze purché ad intervento attuato l'indice di densità edilizia fondiaria I_f risulti minore od uguale a 1 mc/mq ed il rapporto di copertura sia inferiore al 30%.

Gli ampliamenti debbono essere realizzati in aderenza al fabbricato esistente, sia come sopraelevazione, sia come sviluppo orizzontale coerente del volume edilizio esistente.

Ove si realizzino parti sopraelevate l'altezza totale dell'edificio non dovrà superare mt 6,50 alla gronda; le parti aggiunte in adiacenza dovranno avere altezza pari o inferiore a quella dell'edificio esistente; detta altezza massima deve essere rispettata anche in caso di demolizione con ricostruzione.

In entrambe le aree B1 e B2 sono ammessi sui volumi esistenti a destinazione abitativa, in deroga rispetto ai parametri succitati, interventi non ripetibili e non cumulabili, di ampliamento fino ad un

massimo di 100 mc.

c) aree di tipo B3: gli interventi destinati ad attività non residenziali possono essere operati con incremento massimo della volumetria esistente, destinata a detti usi, pari al 80%, nel rispetto del rapporto di copertura complessivo, riferito all'area di pertinenza, pari al 40%. Nel caso di cessazione o di trasferimento delle suddette attività non residenziali, tutti i volumi esistenti esistenti alla data di adozione del progetto Preliminare della Variante generale di P.R.G.C., possono essere recuperati per la residenza e le altre attività ammesse, senza ulteriori aumenti di volume.

area di tipo B3.1 (Valle San Pietro): gli interventi possono essere operati alle seguenti condizioni:

- incremento massimo volumetrico ammesso da destinare esclusivamente ad usi agricoli,
- rapporto di copertura massimo pari al 30% dell'area,
- realizzazione dell'ampliamento in un unica struttura, da localizzare in adiacenza all'esistente, con tipologia edilizia coerente, altezze non superiore alle esistenti, fronti verso nord e verso strada adeguatamente progettati e inseriti nel contesto,
- mantenimento di una fascia a verde di mitigazione con piantumazioni arboree o arbustive verso il confine nord di profondità non inferiore a m.10 e verso strada di Valle San Pietro non inferiore a m.8,
- realizzazione di aree a servizi e marciapiede, in continuità con esistente, lungo la strada Valle San Pietro, fino alla concorrenza dell'area B1 garantendo la realizzazione totale o la monetizzazione degli standard previsti,
- accessibilità veicolare dalla viabilità interna a nord.

Valgono le condizioni di cui al B3 per il recupero in caso di dismissione dell'attività.

La verifica degli indici di densità edilizia fondiaria avverrà sulla base dei rilievi in situ da progetto eseguiti in relazione alla reale consistenza catastale dei lotti, come consolidati alla data di adozione del Progetto Preliminare.

Nel caso della demolizione con ricostruzione, gli ampliamenti dovranno essere coerentemente integrati in sede di progetto unitario esteso all'intero lotto di intervento.

3) La realizzazione di volumi per autorimesse o depositi è ammessa alle condizioni di cui all'art.9 c.2 e 4).

Limitatamente agli edifici aventi destinazione d'uso turistico-ricettivo, è ammessa la nuova realizzazione su area privata in adiacenza al fabbricato principale di un ampliamento pari al 20% della sola S.L.P a tale uso destinata, da realizzare ad un solo piano fuori terra, aperto o chiuso, con tipologia edilizia coerente con l'esistente secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio ed alle condizioni di cui al c.2) art.10 e previa verifica degli standards di cui all'art.7 c.3 lett.c) delle presenti Norme.

4) La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate secondo gli indirizzi di cui all'art.9 ed all'art. 18 delle presenti Norme. All'interno dei lotti dovranno essere previsti gli spazi a parcheggio di cui all'art.9 delle presenti Norme.

ART. 15 - AREE DI ESPANSIONE (TIPO C)

1) Il PRG individua come aree inedificate di espansione destinate allo sviluppo della residenza in "area urbana", per gli usi propri ed ammessi, le seguenti aree:

- le aree di tipo C1, lotti di completamento da attuarsi mediante titolo abilitativo singolo;
- le aree di tipo C2, lotti di completamento comprendenti aree a servizi o infrastrutture che

debbono essere attuate con apposita unica Convenzione che regoli modalità, requisiti e tempi inerenti le aree e le infrastrutture suddette;

- le aree di tipo C3, aree complesse da attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo (SUE).

2) Per le aree di tipo C1, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme ed in particolare dal Titolo VI “Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio”, dalle schede di cui all’Allegato 1 “Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica”, e dalle tavole grafiche di Piano, gli interventi saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria I_f pari a 0,5 mc/mq;
- altezza dei fronti H_f pari a m. 6,50 alla gronda;
- rapporto di copertura R_c non superiore al 30% della superficie fondiaria.

La verifica degli indici di densità edilizia fondiaria avverrà sulla base dei rilievi in situ da progetto eseguiti in relazione alla reale consistenza catastale dei lotti.

3) Per le aree di tipo C2, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme e dalle tavole grafiche, gli interventi saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria definita globalmente per singolo permesso di costruire;
- altezza dei fronti H_f pari a m.6,50 alla gronda;
- rapporto di copertura R_c non superiore al 30% della superficie fondiaria;
- attuazione mediante permesso di costruire Convenzionato ai sensi dell’art.49 comma 5 della L.R.56/77. Ulteriori specifiche prescrizioni relativamente alle aree C2 sono definite al successivo art.19.

4) Per le aree di tipo C3, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme e dalle tavole grafiche, gli interventi saranno soggetti alle prescrizioni dei singoli Ambiti di cui al successivo art.19.

5) La sistemazione decorosa delle aree libere e degli accessi dovrà essere prevista ed indicata in progetto:

- le aree a verde dovranno essere realizzate secondo l’art.9 e l’art.18. delle presenti Norme;
- l’accessibilità dovrà essere garantita con il minor consumo possibile di suolo e la riduzione al minimo degli accessi carrai sulla viabilità pubblica. Qualora l’area possa essere servita da una infrastruttura viaria esistente privata, il titolo abilitativo verrà rilasciato solo ad avvenuta dimostrazione della servitù inerente l’utilizzo della stessa.

6) Per quanto riguarda i bassi fabbricati valgono integralmente le prescrizioni di cui al precedente art.14 comma 3.

ART. 16 - AREE ARTIGIANALI-PRODUTTIVE (TIPO D)

1) Il PRG, con l’obiettivo del consolidamento e dello sviluppo delle opportunità economiche esistenti, individua per gli usi propri e ammessi, le aree di tipo D, inedificate e visualizzate in cartografia tavola P3a, nelle quali l’insediamento di nuove attività di tipo artigianale-produttivo potrà essere realizzato solo subordinatamente ad un nuovo impianto infrastrutturale attraverso uno strumento urbanistico esecutivo. Per le specifiche indicazioni si rimanda all’art.19 delle presenti Norme.

2) In tali aree vigono comunque le prescrizioni di cui al successivo Titolo VI “Disposizioni relative

alla sicurezza idrogeologica del territorio”, delle schede di cui all’Allegato 1 “Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica”, e delle tavole di Piano.

ART. 17 - AREE AGRICOLE (TIPO E)

1) Per le aree ed edifici di tipo E, ovvero le aree agricole appartenenti alle “aree extra-urbane”, gli interventi praticabili, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme ed in particolare dal Titolo VI “Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio” e dalle tavole di Piano, sono soggetti in generale alle prescrizioni di cui all’art.25 L.R.56/77 e s.m.i..

2) Si intendono valide le seguenti definizioni inerenti l’organizzazione operativa agricola:

- Azienda agraria: è l’insieme dei mezzi di produzione; essa risulta costituita da un insieme coordinato di fattori della produzione che può essere unitariamente destinato alla produzione di beni e servizi.
- Centro aziendale: insieme dei fabbricati dell’azienda agraria e connessi all’attività dell’azienda stessa.

3) Gli interventi di cui ai seguenti paragrafi si atterrano inoltre alle seguenti prescrizioni:

a) per gli interventi relativi alla residenza dovranno essere rispettati i seguenti limiti di densità fondiaria:

- terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq;
- terreni a colture legnose specializzate (vigneti, frutteti): 0,03 mc/mq;
- terreni a seminativo e a prato stabile e a prato-pascolo: 0,02 mc/mq;
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agrarie: 0,01 mc/mq, computabili in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

il volume edificabile per la residenza è calcolato, per ogni azienda, al lordo di eventuali abitazioni esistenti in aree agricole, e non potrà comunque superare i 1500 mc complessivi.

b) gli interventi di nuova edificazione e completamento inerenti fabbricati rurali ed abitativi, potranno essere realizzati con le seguenti specifiche:

- superficie fondiaria minima di diretta pertinenza dei fabbricati rurali del nuovo centro aziendale o di ampliamento di quelli esistenti pari a 3500 mq;
- altezza massima dei fronti Hf pari a m 6,50 alla gronda. Sarà consentito superare detto limite soltanto nel caso di interventi inerenti alle pertinenze tecniche a servizio delle attività agricole e zootecniche. Le serre fisse non potranno avere altezza massima dei fronti Hf superiore ai m.3,00 alla gronda.
- il rapporto di copertura Rc non dovrà superare il 30% della superficie fondiaria di diretta pertinenza del centro aziendale per gli edifici e le attrezzature destinate allo svolgimento dell’attività agricola e zootecnica (rimessaggio mezzi, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, fabbricati adibiti all’attività zootecnica).
- le stalle dovranno distare almeno 20 m. dalle abitazioni relative al centro aziendale e dalle abitazioni extragricole; gli allevamenti intensivi e industriali di animali (di qualunque specie) che per le loro caratteristiche e dimensioni non siano connessi alla normale coltivazione del fondo agricolo di pertinenza debbono distare almeno 100 m. dalle abitazioni extragricole.

c) gli edifici e le attrezzature destinate allo svolgimento dell’attività agricola sono consentiti purché funzionalmente collegati alle esigenze produttive dell’azienda agricola o di più aziende

associate e purché le attività in essi svolgentisi siano comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 C.C.

- d) gli edifici esistenti del centro aziendale possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con e senza ricostruzione.
- e) i permessi di costruire o DIA per l'edificazione delle residenze rurali e di altri fabbricati o strutture agricole sono rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art.25 della L.R.56/77 e di cui alla D.G.R. n° 84/22883 del 27/10/1997 in applicazione della L.R.49 del 8/8/1997. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edificatori avviene secondo le modalità ed alle condizioni stabilite dal 7, 8 e 9 comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i. In particolare ogni intervento edificatorio è subordinato alla stipula di un atto di impegno unilaterale che preveda il mantenimento della funzione agricola ai sensi del comma 7 dell'art.25 della L.R.56/77 e il vincolo al mantenimento della destinazione agricola per almeno 20 anni anche nel caso di cessazione dell'attività, di in cui al c.10) dell'art.25 della L.R.56/77.
- f) i nuovi centri aziendali devono prevedere volumi per la residenza rurale e per gli altri fabbricati e strutture agricole organici alla conduzione dell'azienda agricola. Non è ammessa l'edificazione della sola residenza rurale non collegata a fabbricati strumentali.
- g) le domande di titolo abilitativo per la nuova costruzione, la ristrutturazione o l'ampliamento di edifici destinati alla residenza connessa all'attività agricola, nonché quelle per la nuova costruzione o l'ampliamento di edifici non residenziali connessi all'attività agricola, debbono essere corredate da una documentazione che indichi la consistenza dell'azienda agraria per:
- superficie dei terreni, compresi quelli ricadenti nei soli comuni confinanti ad una distanza non superiore ai 7 Km dal confine di Pecetto T.se, che sono in proprietà e/o nella concreta ed esclusiva disponibilità dell'azienda cui sono funzionalmente collegati e a tal fine vincolati con atto pubblico debitamente trascritto, con specifico riferimento a quelli la cui cubatura è già stata utilizzata a fini edificatori;
 - l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda in ordine alla distribuzione dei volumi esistenti ed in progetto, alla sistemazione degli spazi liberi e delle pertinenze, sistemi di accesso e di infrastrutturazione e opere ad essi connesse, nonché agli usi di ogni singola componente della pertinenza stessa;
 - verifica della tipologia funzionale prevista per le parti rurali in ordine agli utilizzi cui è destinata;
 - colture in atto, individuate per posizione e superficie;
 - numero di persone addette alla conduzione dell'azienda.

4) In tutte le aree agricole valgono inoltre le seguenti prescrizioni per quanto riguarda gli ordinamenti colturali e la gestione eco-compatibile del territorio:

a) Gestione selvicolturale dei boschi.

Si intendono valide le seguenti definizioni:

- Bosco (definizione assunta in quanto coerente con l'art. 2 comma 6 del Decreto legislativo n. 227 del 18 maggio 2001): si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno. Le suddette formazioni vegetali e i terreni in cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale,

nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

- Fustaie: sono così definiti i boschi che si rinnovano gamicamente per disseminazione naturale. Si considerano inoltre fustaie i boschi di neoformazione e di invasione.
- Boschi cedui: sono così definiti quelli che si rigenerano agamicamente da polloni emessi dalle ceppaie.
- Boschi cedui composti (sotto fustaia): sono così definiti quelli con almeno trenta piante d'alto fusto ad ettaro, di più turni, di specie diverse da quella prevalente del ceduo. Per tutte le specie forestali, ad esclusione di castagno, robinia e nocciolo, l'età massima oltre la quale il bosco non può essere considerato ceduo è fissato in 35 anni. Dopo tale età il bosco deve considerarsi governato a fustaia..

Vigono quindi le seguenti prescrizioni:

1. norme gestionali per i boschi: sono date dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 “Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani” e s.m.i.), dalla L.R. n.57 del 4 settembre 1979, dal D.G.R. n. 66-884 del 18/9/2000 “Istruzioni tecnico-amministrative e chiarimenti per l'applicazione delle vigenti Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale e della L.R. n.57/79” e dal Decreto legislativo n. 227 del 18 maggio 2001. Tutti i boschi, di qualsiasi origine e ubicazione, di cui al successivo c.5) lett.e), sono soggetti al vincolo paesistico-ambientale ai sensi del Testo Unico in materia di beni ambientali (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137). Ai sensi del citato D.Lgs. non è richiesta autorizzazione per l'ordinaria gestione dei boschi, ad eccezione delle ceduazioni su superfici superiori ai 10 ettari e dei tagli a raso nelle fustaie per i quali deve essere richiesta specifica autorizzazione ai fini della tutela degli aspetti paesistici.
2. tagli: per i tagli nelle fustaie e nei cedui composti i turni minimi di utilizzazione per le piante d'alto fusto sono di 50 anni. Per i tagli nelle fustaie e nei cedui composti di boschi soggetti al vincolo idrogeologico è sempre necessaria l'autorizzazione regionale. Per i boschi non soggetti a vincolo idrogeologico l'autorizzazione è delegata al Comune previo parere tecnico espresso dal Corpo Forestale. Per i tagli che interessano meno di 20 piante è sufficiente la comunicazione al Corpo Forestale, con regime di silenzio assenso. Gli interventi intercalari (sfolli e diradamenti), le ceduazioni nei cedui semplici (fino a 10 ha di superficie) ed i tagli di avviamento a fustaia sono eseguibili previa comunicazione al Corpo Forestale, purché vengano rispettate le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale. Sono vietate la conversione da fustaia a ceduo e da ceduo composto a ceduo semplice.
3. utilizzazioni ordinarie dei cedui semplici a regime: i turni minimi di ceduazione e l'obbligo di matricinatura sono variabili a seconda delle specie prevalenti e precisamente, tenendo conto della composizione specifica dei boschi presenti nel territorio comunale:
 - robinia, salici, nocciolo, ontano: 6 anni, senza obbligo di matricine di tali specie, ma con obbligo di rilascio di tutte le specie diverse e della rinnovazione da seme eventualmente presenti;
 - castagno: 9 anni, con un minimo di 20 matricine per ettaro e l'obbligo di rilascio delle altre specie eventualmente presenti;
 - querce, carpini: 15 anni, minimo 60 matricine ad ettaro.
4. utilizzazioni ordinarie dei cedui composti: per i cedui composti (sotto fustaia) di tutte le specie è prescritto il rilascio minimo di 140 riserve/matricine d'alto fusto ad ettaro, ripartite tra almeno tre classi di età/sviluppo; per i boschi misti si applicano le norme relative alle specie più rappresentate.
5. Ai sensi del D.G.R. 66-884/2000 i popolamenti cedui di querceti e formazioni miste che

abbiano superato la classe di età di 35 anni devono essere governati secondo le norme selvicolturali proprie delle fustaie.

6. conservazione dell'ecosistema forestale: nella utilizzazione dei cedui la superficie accorpata percorribile in una stagione silvana non dovrà superare i 3 ettari; le tagliate sono da considerarsi contigue se distanti meno di 100 m o risalenti a meno di 5 anni per le querce, 3 anni per le altre specie, o comunque se adiacenti ad aree con soprassuolo di neoformazione, rinnovazione o ricaccio di altezza media inferiore a 3 metri. In tali casi le superfici giovani concorrono a determinare la superficie che può essere percorsa senza pregiudicare le altre funzioni del bosco.

b) Gestione selvicolturale dei rimboschimenti: le superfici attualmente occupate da impianti a carattere forestale di conifere (con l'esclusione di quelle a pino silvestre) dovranno essere progressivamente sostituite attraverso la costituzione di un bosco seminaturale misto stabile. Si dovrà pertanto avviare un piano di gestione che preveda la valorizzazione delle latifoglie insediatesi spontaneamente con l'esecuzione di diradamenti mirati e la messa a dimora di essenze cedue autoctone variate e/o di pino silvestre.

c) Tutela, manutenzione ed integrazione del reticolo ecologico minore.

In tal senso si prescrive quanto segue:

1. Le siepi campestri, i filari, la vegetazione arboreo-arbustiva ripariale, i ciglioni, le scarpate, le sorgenti e gli specchi d'acqua di origine naturale di qualsiasi dimensione sono considerati elementi costitutivi del reticolo ecologico minore da tutelare.
2. E' fatto divieto di espantare le siepi campestri ed i filari, eliminare porzioni di vegetazione ripariale, o intervenire in qualunque modo su sorgenti, specchi d'acqua o rii minori di origine naturale di qualsiasi dimensione, senza autorizzazione comunale relativa alla sistemazione idrogeologica degli stessi, fatte salve emergenze fitosanitarie. Tale autorizzazione verrà data in base ai criteri di cui al punto d1 precedente e a quanto attiene al successivo art.28 del Titolo VI°.
3. E' fatto divieto di eliminare i ciglioni e le scarpate esistenti e accorpate secondo la pendenza le particelle e gli appezzamenti esistenti al fine di evitare unitarietà di lavorazione del terreno con impianti a rittochino.

5) Per le singole sottocategorie di aree ed edifici di tipo E aventi destinazione agricola, gli interventi praticabili, sono articolati come segue:

a) aree ed edifici di tipo E1: le prescrizioni di cui al comma 3 e 4 si applicano integralmente.

b) aree ed edifici di tipo E2: le prescrizioni di cui al comma 3 e 4 si applicano integralmente.

c) aree ed edifici di tipo E3: le prescrizioni di cui al comma 3 e 4 si applicano con le seguenti ulteriori limitazioni:

- non è ammesso l'insediamento di nuovi centri aziendali;
- l'ampliamento della residenza esistente è ammesso attraverso il recupero dei volumi a rustico esistenti fino alla concorrenza dei 1500 mc complessivi di cui al precedente comma 3 punto a);
- i fabbricati rurali di servizio all'attività ferme restando le prescrizioni di cui al comma 3, possono essere ampliati fino al 60% del rapporto di copertura esistente;
- le serre fisse destinate all'orticoltura avranno copertura realizzata con materiali non riflettenti;
- nella realizzazione di giardini, recinzioni, aree attrezzate, dovrà essere privilegiato l'uso

di specie vegetali appartenenti alla flora locale con modalità di impianto (formazioni lineari, macchie ad alta densità, integrazione di specie e taglie diverse) atte a favorire la costituzione di nicchie ecologiche diversificate;

- gli interventi edilizi, stante la particolare caratteristica delle aree, debbono essere realizzati con specifica attenzione per l'inserimento ambientale e la tutela del paesaggio, si prescrive quindi di:
 - evitare impatti visivi contrastanti sui profili edificati esistenti e sulle masse arboree eventualmente presenti ed ulteriori gravi compromissioni dell'ampiezza e della continuità di percezione. A dimostrazione dell'osservanza di quanto prescritto, i progetti relativi dovranno essere corredati da documentazione grafica e fotografica idonea ed esauriente, con riferimento in particolare ai punti di vista maggiormente significativi.
 - proporre modalità insediative coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale adottando criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti. In particolare non dovranno essere aperte nuove strade di accesso né interpoderali.

d) aree ed edifici di tipo E4: le prescrizioni di cui al comma 3 e 4 si applicano con le seguenti ulteriori limitazioni:

- non è ammesso l'insediamento di nuovi centri aziendali e neppure l'ampliamento degli esistenti sia in termini di parte residenziale che rurale di servizio;
- in tali aree sono considerati "propri" oltre quanto ammesso all'art.12 comma 4), gli usi e le attività naturalistiche nonché le attività per il tempo libero;
- gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione e gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale, a favorire osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione dei mezzi motorizzati e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, recuperando e riorganizzando in rete percorsi esistenti e realizzando eventuali aree di sosta a basso impatto;
- nelle aree prossime ai rittani e nei settori di massima pendenza si prescrive la conduzione dei fondi privilegiando la crescita delle sole specie arbustive e/o favorendo il ceduo disetaneo;
- sono ammesse, ove già esistenti, le colture agricole, purché condotte con pratiche e mezzi a basso impatto ambientale e distino almeno 4 metri dal ciglio delle sponde fluviali, dei corsi d'acqua minori e dei rittani;
- le aree prevalentemente boscate ricadono sotto il vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

6) Per le aree ed edifici aventi destinazione extra-agricola (residenziale, artigianale-produttiva, commerciale, turistico-ricettiva e per impianti tecnologici aventi carattere pubblico o di interesse pubblico) in atto, come inequivocabilmente consolidata alla data di adozione del progetto Preliminare della Variante generale di P.R.G.C., che il Piano individua in cartografia con apposita simbologia e definiti E1.1, E2.1, E3.1, E4.1, valgono le seguenti prescrizioni:

- possibilità di mantenere la funzione in atto;
- cambio d'uso a favore delle destinazioni agricole;
- cambio d'uso solo a favore delle destinazioni d'uso residenziali di cui all'art.12 c.2) lett.a1, a2, a3, a4, con pagamento degli oneri ove dovuti; nel caso di fabbricati pertinenziali il cambio d'uso in direzione residenziale è ammesso solo nel rigoroso

- rispetto degli standard abitativi e igienico-sanitari vigenti;
- interventi ammissibili sugli edifici esistenti nel caso di conferma della destinazione d'uso in atto o cambio d'uso a favore delle destinazioni d'uso residenziali: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione con o senza ricostruzione a parità di volume. Tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione devono rispettare le seguenti limitazioni :
 - non è ammesso il recupero dei volumi interrati comunque destinati e dei volumi, anche lecitamente acquisiti, ma non in struttura muraria,
 - non è ammesso, in caso di ricostruzione, il frazionamento delle volumetrie in più edifici,
 - le volumetrie recuperate dovranno essere progettate nel rispetto delle norme generali di zona e del Regolamento Edilizio e con altezze massime dei fronti di 4,5 m;
 - le eventuali volumetrie non recuperabili dovranno essere demolite;
 - il sistema di accessibilità non potrà prevedere nuova viabilità esterna alle aree di intervento;
 - le aree non edificate dovranno essere mantenute a verde, ad eccezione delle aree parcheggio.

In caso di cambio d'uso è prevista la formazione di un SUE esteso all'intera area in proprietà e/o asservita ai nuovi usi. Il SUE dovrà prevedere, in accordo con le indicazioni dell'Amministrazione, spazi di servizio nel rispetto degli standard di cui all'art.7 e reti infrastrutturali primarie raccordate con le reti urbane esistenti.

- Nel solo caso di destinazioni già residenziali è ammesso un ampliamento fino al 10% del volume residenziale esistente alla data di adozione del progetto Preliminare della Variante generale di P.R.G.C. e comunque nei limiti del 30% del Rc esistente alla stessa data. Detto ampliamento è finalizzato al miglioramento dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale e deve rispettare le seguenti limitazioni:
 - essere realizzato prioritariamente attraverso il recupero della superficie coperta esistente ovvero essere realizzato attraverso sopraelevazione purchè non ne derivi ad intervento attuato un incremento dei fronti oltre i 4,5m o il mantenimento delle altezze esistenti;
 - rispettare le norme generali e particolari afferenti l'area interessata e le prescrizioni di cui al precedente alinea.
- gli edifici esistenti potranno essere oggetto di frazionamento entro il limite di due unità per ogni unità immobiliare lecitamente acquisita, sempre nel rispetto delle dimensioni minime per le unità dettate dalle norme igienico-sanitarie vigenti.
- interventi ammissibili sugli edifici esistenti nel caso cambio d'uso a favore dell'attività agricola: si rimanda alle possibilità definite alle lettere a, b, c del comma 5 del presente articolo.

7) Per gli edifici in condizioni di abbandono o non più necessari alle esigenze delle aziende agrarie (ai sensi dell'art.25 comma 2 lettera e) della L.R.56/77) preesistenti alla data di adozione del progetto Preliminare del PRG, che il Piano individua in cartografia con apposita simbologia e definiti E.1.2, E.2.2, E.3.2, E.4.2, è possibile modificare la funzione in atto a favore delle destinazioni d'uso residenziali e di servizio pubblico o privato ad uso pubblico, previo pagamento degli oneri ove dovuti. L'accertamento della "non necessità", che verrà recepito dal Piano con specifica Variante, dovrà essere effettuato dalla apposita "Commissione Comunale Agricoltura ", che valuterà l'azienda agricola allo stato attuale e di possibile futuro sviluppo rispetto ai seguenti criteri:

- ubicazione delle strutture produttive rispetto al centro aziendale ed alle aree agricole;
- tecnologie di produzione, di allevamento, di conservazione, di confezionamento e di commercializzazione;
- eccedenza dei volumi residenziali rispetto alle esigenze dei proprietari e degli addetti;
- insufficienza dimensionale con immodificabilità dei volumi a rustico;
- inadeguatezza tipologica e/o strutturale dei volumi a rustico in relazione alle attrezzature ed ai sistemi produttivi in atto, nel caso non sia possibile l'adeguamento del centro aziendale;

La valutazione della non necessità tecnica verrà operata in sede istruttoria anche con la consulenza di esperti specializzati nel settore agricolo.

Per gli edifici individuati dal Piano vigono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria e/o i cambi di destinazione d'uso saranno soggetti a SUE esteso alla 'pertinenza teorica' di cui alla lettera b), direttamente connessa ai volumi agricoli esistenti o, ove la pertinenza teorica sia maggiore, al lotto catastale in cui essa ricade;
- la 'pertinenza teorica' è determinata dalla Superficie territoriale (ST) sviluppata in base al rapporto di 2 mq ogni 1 mc di volumetria agricola esistente e recuperabile, deve intercettare al suo interno i volumi agricoli esistenti e deve comprendere il sistema di accessibilità esistente;
- i fabbricati esistenti destinati ad usi abitativi potranno essere recuperati per l'intera volumetria;
- i fabbricati strumentali (stalle, depositi, fienili ecc) ove chiusi su tre lati, in struttura muraria e con altezza superiore ai 3 m. di altezza media., potranno essere recuperati, previa demolizione, nei limiti di 3 mc per 1 mq di Superficie utile (SU) sviluppata purché ad intervento attuato il rapporto di copertura riferito alla 'pertinenza teorica' sia inferiore al 30%;
- le volumetrie recuperate dovranno essere progettate nel rispetto delle norme generali di zona e del Regolamento Edilizio e con altezze massime dei fronti di 4,5 m;
- le eventuali volumetrie non recuperabili dovranno essere demolite;
- il sistema di accessibilità non potrà prevedere nuova viabilità;
- le aree non edificate dovranno essere mantenute a verde nel rispetto delle norme di zona;
- il SUE dovrà prevedere, in accordo con le indicazioni dell'Amministrazione, spazi di servizio nel rispetto degli standard di cui all'art.7 e reti infrastrutturali primarie raccordate con le reti urbane esistenti.

I fabbricati di cui al presente comma che vengono lecitamente trasformati agli usi ammessi, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi manutentivi fino al restauro e risanamento conservativo.

8) Per gli edifici di cui all'art.25 c.10) della LR.56/77 è previsto il riconoscimento e l'individuazione da parte del Piano mediante Variante ai sensi del precedente c.7).

ART. 18 - AREE AD ALTRA DESTINAZIONE (TIPO F)

1) Per le aree ed edifici di tipo F, ovvero le aree libere e/o edificate differentemente destinate e afferenti sia alle "aree extra-urbane" che alle "aree urbane", gli interventi praticabili, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme ed in particolare dal Titolo VI "Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio" e dalle tavole grafiche, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- aree libere e/o edificate di tipo F1, per servizi sociali di livello comunale e generale: gli interventi sono volti all'adeguamento e alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezzature

previste dal PRG. Sono ammesse tutte le tipologie di cui all'art.7 delle presenti norme. I progetti dovranno essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di P.T.O.P. Per gli edifici attualmente esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A. Le aree F1 ricomprendono le seguenti tipologie di aree:

- F1.1 aree a verde pubblico non attrezzato. Per quanto riguarda tali aree sono previsti interventi di miglioramento, manutenzione e riqualificazione sia delle aree che della vegetazione spondale del Rio San Pietro. Per le aree agricole intercluse è possibile il mantenimento della funzione agricola in atto senza possibilità edificatorie di alcun genere. In tali aree devono inoltre essere realizzati i previsti percorsi pedonali di collegamento funzionale in base alle modalità di cui al Regolamento Edilizio e dell'art.7 comma 5 delle presenti Norme.
- F1.2 aree a verde pubblico attrezzato per sport e tempo libero. Tali aree ricomprendono sia le parti a verde attrezzato per il tempo libero e lo sport senza strutture edificate fisse che quelle dotate di strutture edificate fisse. Nel secondo caso, per quanto riguarda sia le aree a servizi privati aperti all'uso pubblico che le aree pubbliche, vigono le seguenti limitazioni:
 - gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia saranno oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o di Piani Tecnici di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica;
 - la superficie attinente le strutture sportive edificate fisse (spogliatoi, servizi, depositi, spazi accessori, campi gioco coperti, piscine coperte) non dovrà superare il 35% di RC; la superficie per le strutture tecniche (aree e strutture relative a campi sportivi diversi scoperti, impianti tecnici ad essi relativi, piscine scoperte) comprensiva delle strutture edificate fisse di cui sopra, non dovrà superare il 70% di RC. Le strutture fisse così realizzate non potranno superare i 10 m. di altezza nel caso delle strutture tecniche, e i 6,50 m di altezza massima dei fronti nel caso delle strutture accessorie;
 - è ammessa inoltre la realizzazione di superfici lorde di pavimento in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva delle strutture sportive edificate fisse da destinare ad attività ricettive (nei limiti del Titolo IV delle presenti norme) legate all'attività insediata e di supporto ed integrazione d
 - ell'attività stessa. E' ammessa la conservazione della SUL esistente, eccedente il Rapporto di copertura previsto, già destinata alle attività succitate. Non sono ammessi cambi d'uso delle superfici così destinate.
- F1.3 aree a parcheggio. Tali aree verranno attrezzate secondo le seguenti prescrizioni:
 - redazione di progetto specifico nel caso di aree private da dismettere all'uso pubblico;
 - superficie di transito e sosta in materiali permeabili raccordata al sedime stradale di accesso; non sono d'accordo
 - eventuali marciapiedi da realizzare secondo le indicazioni di cui al Regolamento Edilizio;
 - piantumazione, nel rispetto delle Norme del "Codice della Strada", di alberature di essenze autoctone su filari ordinati relazionati alle aree di sosta ed inseriti in aiuole tenute a verde mediante l'uso di essenze tappezzanti.
- F1.4 aree per servizi per l'istruzione e F1.5 aree per servizi di interesse comune (sociale, sanitario, amministrativo) . Per quanto riguarda sia le aree a servizi privati aperti all'uso pubblico che le aree pubbliche vigono le seguenti limitazioni:
 - gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia saranno oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata, di Piano particolareggiato o di Piani Tecnici di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica.
 - le superfici per le diverse strutture (strutture edificate variamente destinate, aree

accessorie diversamente attrezzate, campi sportivi) non dovranno superare il RC pari al 70%. Le strutture fisse, adeguatamente inserite nel contesto edilizio e ambientale, non potranno superare i 10 m. di altezza nel caso delle strutture tecniche, e i 6,50 m di altezza massima dei fronti nel caso delle strutture accessorie.

- le superfici coperte pubbliche esistenti eccedenti il RC previsto potranno essere conservate.

Fanno eccezione alle suddette prescrizioni :

- le aree di tipo F1.5 ricadenti in ambiti a strumento urbanistico esecutivo definiti al successivo art.19.
- le aree F.1.5.51 e F.1.5.5bis per le quali si prevede la possibilità di operare mediante Permesso di costruire convenzionato. Per l'area F.1.5.51bis si prevede inoltre:
 - l'obbligo del rispetto dei rapporti di copertura e del limite massimo di 4,5 m per i fronti edificati,
 - la contestuale realizzazione e dismissione all'uso pubblico dell'area F.1.1.51ter, **nei termini che verranno definiti in sede di Convenzione**, completamente permeabile e piantumata in base a specifica progettuale da allegare al progetto edilizio,
 - la realizzazione di una recinzione in rete e siepe arbustiva sui lati ovest, e nord. Lungo il lato sud dovrà essere prevista una soluzione da specificare in sede progettuale volta a mitigare la presenza del muro di contenimento esistente mediante rivestimenti ed elementi a verde,
 - la realizzazione di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di sosta ed alle parti non strettamente connesse all'autolavaggio. Le superfici drenanti dovranno comunque essere valutate nel quadro delle diverse tipologie d'uso al fine di escludere il rischio di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti. Le acque provenienti dalla superficie dell'autolavaggio dovranno essere opportunamente trattate in conformità alle prescrizioni di legge. Tali indicazioni dovranno fare parte della specifica AUA rilasciata dagli enti competenti.
 - la progettazione delle strutture valutandone un adeguato inserimento nel contesto e rispettando le indicazioni del Piano colore previste per le strutture produttive,
 - l'applicazione delle eventuali misure ulteriori derivanti dallo studio idrologico-idraulico di cui all'art 31.
- F.1.6 aree per servizi di interesse sovracomunale sociali, sanitari, assistenziali e a verde. Per tali aree vigono le seguenti prescrizioni
 - le aree della clinica San Luca, del complesso della Torre dell'Eremo, del complesso dell'Eremo dei Camaldolesi sono soggette alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art.19 delle presenti Norme.
 - l'area a parco del Bric San Vito è soggetta alla formazione di progetto unitario. In assenza di tale progetto vigono integralmente le prescrizioni di cui alle aree di tipo E4 (art.17 delle presenti Norme) fatti salvi i vincoli di cui al successivo art.25.

b) aree destinate al gioco del golf di tipo F2: l'impianto sportivo per la pratica del Golf deve essere gestito adottando tecniche di manutenzione e modalità di gestione delle risorse naturali che risultino compatibili con il territorio circostante sotto il profilo ambientale e paesaggistico, pertanto l'estensione delle superfici adibite a tale attività, nonché il mantenimento della destinazione per le aree attualmente interessate è subordinata all'adesione da parte del Circolo al Programma di certificazione Ambientale denominato "Impegnati nel verde" promosso dalla Federazione Italiana Golf (FIG) nonché a tutte le altre normative di settore.

L'ampliamento dell'area golfistica e/o ogni altro intervento riguardante gli edifici attualmente

esistenti o ammessi, fatti salvi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, è soggetto a progetto unitario esteso all'intera area già attivata e a quella eventualmente acquisita.

La sagoma dell'area definita in tavola P2a e P2b potrà subire, in sede di formazione di progetto unitario, modifiche di perimetro connesse alla disponibilità di nuove aree contigue a quelle attivate, anche se diverse da quelle individuate dal Piano.

Per le strutture edificate di supporto all'attività golfistica vigono le seguenti prescrizioni:

- interventi ammessi ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento massimo del 30% del volume esistente, demolizione senza o con ricostruzione del volume esistente cumulabile con la maggiorazione prevista;
possibilità di realizzazione di fabbricati accessori legati alle sole attività di servizio (depositi per i macchinari ed i macchinari adibiti alla manutenzione delle aree verdi, locali per l'immagazzinamento dei prodotti fitosanitari, spogliatoi e servizi per il personale, sala mensa per il personale, altre attività correlate, ecc.) per una S.C fino a max 300 mq con altezza alla gronda pari a 4,5 m;
- parcheggi da realizzare, in prossimità dei fabbricati esistenti;
- delimitazione dell'area golfistica e delle aree dei campi pratica con adeguate fasce di rispetto in ottemperanza alle normative di settore, da mantenere nell'impianto del verde;
- identificazione e predisposizione delle aree per il pubblico da utilizzare per le manifestazioni in coerenza con le normative di settore e nazionali;
- mantenimento di una fascia di rispetto di m.5 dalle aree residenziali contigue;
- possibilità di realizzazione, nell'area specificamente individuate in tav. P2a/b, di fabbricati ad usi residenziali connessi all'attività in essere (foresteria a servizio dei fruitori del Golf) alle seguenti condizioni:
 - volumetria 1200 mc, a 2 piani f.t e con altezze dei fronti non superiori a 6,5 m.,
 - rapporto di permeabilità, ovvero in percentuale la quota di superficie non pavimentata né edificata entro e/o fuori terra sul totale della superficie del lotto di intervento, non inferiore all'80%,
 - ammissibilità previo permesso di costruire convenzionato,
 - contestuale realizzazione e dismissione all'uso pubblico dell'area servizi per la sosta di mq 350 da collocare all'attestamento della viabilità di accesso, opportunamente mitigata da filare arboreo di margine. L'area dovrà essere realizzata con pavimentazioni permeabili,
 - accessibilità dalla viabilità esistente da sud,
 - esclusioni di rimodellazioni della morfologia del terreno,
 - realizzazione di recinzioni eventuali esclusivamente a verde verso le aree rurali,
 - previsione in sede di progetto/convenzionamento di un'area di compensazione a geometria variabile, dimensionalmente non inferiore alla superficie dell'area interessata dalle modifiche, da localizzare sul versante a sud ovest ove è presente il processo di dissesto. Tale area dovrà essere oggetto di un'intervento di rimboschimento mediante specie arboreo/arbustive, e verrà sagomata in relazione alla soluzione ritenuta ottimale sia per il versante che per l'impianto arboreo/arbustivo previsto, in base a studio di dettaglio definito da apposita professionalità, prevedendo anche interventi di riconnessione ecologica volti a limitare l'effetto barriera per la fauna. Apposita convenzione da stipulare prevederà le modalità di manutenzione e gestione da parte del Golf dell'area di compensazione,
 - rispetto del principio dell'"invarianza idraulica", ovvero del mantenimento delle medesime condizioni di deflusso delle acque meteoriche, mediante la realizzazione di opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi, compatibili con le altre condizioni idrogeologiche locali,
 - uso di materiali compatibili con il contesto e progettazione adeguata del verde, volte a

- valorizzare la percezione d'insieme dello spazio urbano e dei suoi margini,
- verifica dell'inserimento ambientale da operarsi mediante adeguate simulazioni modellistiche in sede progettuale dai punti di vista privilegiati ovvero dalla Cascina Valvera e dalla Strada Valle Sauglio.

Per quanto riguarda le attività agricole esistenti vigono le prescrizioni di cui ai commi 3,4 e 5 lettera c) dell'art.17 con l'esclusione di qualsiasi nuova struttura edificata .

b1) aree destinate ad attività sportive a basso impatto di tipo F.2.1.

L'area di tipo F.2.1 è destinata ad attività sportive a basso impatto (percorsi ciclabili attrezzati per allenamenti) collegata sia alla rete dei percorsi collinari che all'attività analoga sita nel comune di Moncalieri e funzionalmente connessa. Le trasformazioni minime indispensabili rispetteranno le seguenti prescrizioni:

- rispetto della normativa geologica di cui alle NTA art. 32 con esclusione di movimenti terra in assenza di puntuali studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
 - esclusione di qualsiasi tipo di intervento trasformativo dei suoli per la porzione di area intercettata dal dissesto FQ5(24),
 - previsione di misure di drenaggio e di regimazione delle acque superficiali del versante collinare in relazione alla modellazione ed all'andamento del nuovo tratto di percorso ciclopedonale, da valutarsi in funzione alla prossimità del rio ed alla prossimità con il settore di frana,
 - esclusione di opere di impermeabilizzazione dei suoli e di disboscamento,
 - esclusione di impianti di illuminazione permanenti,
 - recinzioni eventuali esclusivamente a verde verso le aree rurali, prive di parti murarie, permeabili alla fauna selvatica,
 - individuazione in sede di progetto di interventi di riconnessione ecologica al fine di limitare l'effetto barriera per la fauna selvatica di piccole dimensioni di passaggi faunistici, da progettare e realizzare sulla base di un apposito studio di dettaglio definito da adeguata professionalità, in relazione alla popolazione faunistica presente in corrispondenza dei punti in cui occorra garantire la continuità dei collegamenti ecologici;
 - previsione in sede di progetto di un'area di compensazione arboreo/arbustiva a geometria variabile, percentualmente non inferiore al 20% della superficie complessiva, da modellare in base del progetto del circuito e da definire in considerazione della progettazione esecutiva dello stesso. L'area, anche discontinua, dovrà essere definita con l'obiettivo della rinaturalizzazione e della salvaguardia della continuità ecologica e prevederà, in base a studio di dettaglio definito da apposita professionalità, le essenze da utilizzare per l'impianto di macchie di vegetazione irregolari che assecondino l'andamento naturale del terreno, assorbano la rigidità geometrica del circuito e costituiscano elemento caratterizzante per l'articolazione e la diversificazione del contesto, nonché garantiscano il passaggio della fauna e dell'avifauna con apposite piccole aree di attestamento dotate di vegetazione arbustiva.
- c) aree a verde privato intercluse nelle aree urbane di tipo F3: non sono ammessi interventi edilizi, fatti salvi quelli relativi alla manutenzione e ristrutturazione dei manufatti edilizi eventualmente esistenti, e di manutenzione e sistemazione del verde e dell'arredo con i seguenti indirizzi:
- vengano conservati, restaurati e dove possibile ampliati le sistemazioni dei suoli, le pavimentazioni e gli impianti arborei esistenti, salvaguardando i giardini e le eventuali colture caratterizzanti e di pregio;

- vengano progettate ex-novo tali sistemazioni qualora oggi non esistenti;
- non vengano abbattuti alberi di essenza pregiata;
- i piantamenti dovranno essere realizzati con essenze autoctone;
- eventuale nuova accessibilità veicolare e non alle aree ed agli edifici venga progettata nel rispetto del minimo consumo di area a verde, utilizzando pavimentazioni non impermeabilizzanti con l'esclusione di asfaltature non drenanti.

Eventuali edifici non rilevati nelle tavole di Piano localizzati parzialmente su dette aree saranno soggetti alla normativa dell'area di appartenenza della parte principale del corpo di fabbrica.

d) aree per servizi tecnologici di tipo F.T. Per quanto riguarda tali aree sono ammessi tutti gli interventi compresa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, con ampliamenti volumetrici relazionati esclusivamente alla dimostrata necessità in relazione alla funzione svolta, e vigono tutte le limitazioni tipologiche e di inserimento ambientale di cui al Regolamento Edilizio

ART. 18 bis –AREE RESIDENZIALI A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (TIPO G)

1) Per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita, valgono le seguenti prescrizioni:

- possibilità di mantenere la funzione in atto;
- cambio d'uso solo a favore delle destinazioni d'uso residenziali di cui all'art.12 c.2) lett.a1, a2, a3, a4, a6 e a7 con pagamento degli oneri ove dovuti;
- interventi ammissibili sugli edifici esistenti ad uso residenziale o accessorio, nel caso di conferma della destinazione d'uso in atto o cambio d'uso a favore delle destinazioni d'uso residenziali: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione con o senza ricostruzione a parità di volume, ampliamento concedibile fino al 10% del volume esclusivamente residenziale esistente alla data di adozione del progetto Preliminare della Variante generale di P.R.G.C., e comunque nei limiti del 30% del Rc esistente alla stessa data;
- tale ampliamento, nei limiti di cui sopra, è realizzabile anche con più interventi ed è finalizzato al miglioramento dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale e deve rispettare le seguenti limitazioni:
 - essere realizzato prioritariamente attraverso il recupero della superficie coperta esistente ovvero essere realizzato attraverso sopraelevazione nei limiti delle altezze ammesse;
 - rispettare le norme generali e particolari afferenti l'area territoriale interessata di cui agli articoli del Titolo VI delle presenti Norme.
- gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante generale di P.R.G.C., potranno essere oggetto di frazionamento entro il limite di due unità per ogni unità immobiliare lecitamente acquisita, sempre nel rispetto delle dimensioni minime per le unità dettate dalle norme igienico-sanitarie vigenti;
- altezze massime dei fronti m.6,5;
- nei casi di demolizione e ricostruzione, non saranno ammesse variazioni di localizzazione della volumetria e neppure smembramenti in più corpi di fabbrica .

2) Per gli edifici aventi destinazione non residenziale (artigianale-produttiva, commerciale e turistico-ricettiva), sia globale che parziale, in atto, come inequivocabilmente consolidata alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.C., e individuati in cartografia con apposita

simbologia, valgono le prescrizioni di cui al comma precedente. Limitatamente agli edifici aventi destinazione d'uso turistico-ricettivo, è ammessa la nuova realizzazione su area privata in adiacenza al fabbricato principale di un ampliamento pari al 20% della sola S.L.P a tale uso destinata, da realizzare ad un solo piano fuori terra, aperto o chiuso, con tipologia edilizia coerente con l'esistente secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio e previa verifica degli standards di cui all'art.7 c.3 lett.c) delle presenti Norme.

CAPO III° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER AREE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E PER AREE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

ART. 19 – AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1) Il PRG delimita undici ambiti a strumento urbanistico esecutivo - SUE:

- 1-Torre dell'Eremo;
- 2-Eremo dei Camaldolesi;
- 3-San Luca;
- 4-Villa Gibellini;
- 5 -Zona Pontetto;
- 6 -Zona Pontetto;
- 7 -Strada Chieri ;
- 8 -San Pietro;
- 9 -Sistema ambientale rio Valle San Pietro;
- 10 -Strada Virana.

In questi ambiti il Piano si attua secondo le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, le prescrizioni, i parametri definiti ai commi seguenti. Il PRG individua altresì all'interno delle aree soggette a SUE le infrastrutture viarie, da dismettere all'uso pubblico, nonché le dotazioni di aree per i servizi relativi al verde ed ai parcheggi di cui all'art.21 della L.R.56/77. Tale dotazione dovrà essere comunque verificata secondo le quote minime del citato art.21 L.R.56/77 e progettata secondo i parametri di cui all'art.7 c.3) e all'art.18 c.1 lett. a) delle presenti norme. Per tali individuazioni, in sede di sviluppo dello strumento urbanistico esecutivo, potranno essere proposte soluzioni alternative in merito a forma e localizzazione, nel rispetto delle quantità definite come prescrittive dalle presenti Norme. Le aree a servizi di uso pubblico esistenti vengono, in casi specifici, inserite nei SUE al fine di una maggior coerenza nella progettazione delle aree a servizi previste per l'area di espansione e/o per prevederne interventi di riqualificazione o modifica. Potranno altresì essere proposte modeste modifiche della perimetrazione che dovranno essere preliminarmente approvate dal Consiglio Comunale ai sensi delle vigenti leggi. I dati quantitativi definiti nei diversi ambiti relativi alla "volumetria esistente" e alle "superfici territoriali" di riferimento nonché a "servizi" di progetto potranno subire variazioni in considerazione: per i primi dei rilievi di dettaglio della consistenza edilizia documentata e per i secondi ed i terzi per modesti adeguamenti ai sedimi ed alle morfologie dei siti dettagliate in sede di progetto. Non potranno subire variazioni i dati relativi al "volume edificabile" e potranno essere modificate le localizzazioni degli accessi sulla viabilità esterna solo previo parere dell'ente proprietario.

L'altezza totale degli edifici non dovrà superare i mt 6,50 alla gronda, ove non diversamente precisato dalle prescrizioni dei commi seguenti.

Sono considerati prescrittivi i dati relativi a: destinazioni d'uso, V edificabile (volume), Sc edificabile/nuova costruzione (superficie coperta), Hf (altezza fronti), Sf servizi per parcheggi (pubblici e privati), per spazi a verde e per interesse comune e/o destinati a sport e tempo libero. Sono considerati descrittivi i dati relativi a: St (superficie territoriale), V esistente (volume), Sf infrastrutture.

Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti nelle tavole di Piano potranno essere attuati per stralci funzionali che dovranno rispettare, oltre quanto già espresso nel presente comma, le seguenti prescrizioni:

- gli stralci sono approvati con Delibera ai sensi delle vigenti leggi sulla base di scelte concordate con l'Amministrazione e sentito il parere della Commissione edilizia,
- la dimensione minima dello stralcio funzionale sarà non inferiore ad 1/3 della Superficie territoriale (ST) complessiva dell'ambito. Porzioni dimensionalmente inferiori residuali dovranno comunque essere completate nel rispetto dei parametri dell'ambito;
- il frazionamento prevederà un'attribuzione percentuale di volume edificabile e di aree per servizi sulla base della superficie territoriale (St) dello stralcio e in relazione alla quota-parte di aree in proprietà dei proponenti lo stralcio medesimo;
- la proposta di stralcio da sottoporre all'approvazione dovrà garantire comunque l'accessibilità dei lotti interessati dallo stralcio in forma definitiva ed in coerenza con i parametri dell'ambito, non dovrà inibire la realizzazione degli stralci successivi e dovrà garantire tutte le necessarie reti di urbanizzazione.

Sono esclusi dalle possibilità di frazionamento gli ambiti 1,2,3,4.

2) In assenza di SUE all'interno di tali ambiti sono ammessi, fatte salve le specifiche limitazioni delle tavole P4a e P4b, i seguenti interventi sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Esclusivamente nelle aree di proprietà pubblica saranno ammessi in assenza di SUE gli interventi previsti dalla Norme di zona.

3) Il Piano individua inoltre i Permessi di costruire Convenzionati, all'interno delle quali le previsioni si attuano secondo le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, le prescrizioni e i parametri di cui al successivo comma 5 .

4) Gli ambiti previsti sono i seguenti:
ambito n°1 "Torre dell'Eremo"

L'ambito è soggetto a Piano di Recupero di cui alla tav.P4b. Ricomprende l'area prossima al colle dell'Eremo attualmente boscata e destinata storicamente a funzioni di servizio socio- assistenziali. Il Piano dovrà prevedere tutti gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il planivolumetrico ed un piano di assestamento forestale e si attuerà secondo le modalità di cui all'art.43 della stessa legge.

Data la tipologia della destinazione si prescrive che la Convenzione afferente il Piano preveda l'asservimento e/o la concertazione con il Comune per un utilizzo comunale di parte dei servizi di interesse generale che verranno previsti nella struttura.

Prescrizioni:

- la parziale o totale demolizione delle strutture esistenti ad eccezione della Torre che dovrà essere restaurata, con recupero delle volumetrie esistenti.
- la realizzazione dello spazio a servizi attrezzato F.1.5.4bis secondo le indicazioni da concordare in sede di Convenzione ;

- l'accesso al complesso potrà avvenire dalla strada della Vetta oppure dall'attuale accesso dalla strada Eremo;
- le aree a parcheggio pubblico dovranno essere reperite in area privata lungo la strada della Vetta e dismesse ad uso pubblico;
- l'area lungo la strada Eremo, in corrispondenza della partenza del percorso pedonale, dovrà essere dismessa al Comune che provvederà ad attrezzarla come punto di attestamento ed informazione turistica del Comune stesso;
- l'area boscata esistente sarà soggetta alle prescrizioni di cui all'art.17 comma 4 lettera c) delle presenti Norme .

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq. 34700 circa
- V esistente: mc. 3600 circa
- V edificabile: mc. 1800
- Sc edificabile: mq. 500 relativi a fabbricati quali stalle e/o locali di servizio alle destinazioni d'uso ammesse
- Hf: minore o uguale a m. 6,00 alla gronda nel recupero delle volumetrie esistenti e del loro ampliamento m.3,5 alla gronda per il fabbricato destinato a stalle e/o locali di servizio
- Sf aree parcheggio privato interno minimo: mq 1000
- Sf aree a parcheggio pubblico minimo: mq. 1000 (ovvero circa 50 posti auto). Le quote eventualmente non reperibili in sito potranno essere recuperate in altra area comunale su indicazioni dell'Amministrazione
- attività socio- assistenziale, servizi ad esse relativi quali laboratori di didattica e attività agricola ecc.

ambito n° 2 "Eremo dei Camaldolesi"

L'ambito è soggetto a Piano di Recupero di cui alla tav.P4b. Ricomprende l'intero complesso e quindi anche la parte già ristrutturata e destinata a residenza per anziani socio-assistenziale. Il Piano dovrà prevedere tutti gli elaborati di cui all'art 39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il planivolumetrico e si attua secondo le modalità di cui all'art.43 stessa legge.

Data la tipologia della destinazione si prescrive che la Convenzione afferente il Piano preveda l'asservimento e/o la concertazione con il Comune per un utilizzo comunale di parte dei servizi di interesse generale che verranno previsti nella struttura.

L'operatività delle indicazioni della presente scheda è subordinata:

- alla correttezza dell'inserimento delle strutture nel contesto ambientale;
- allo specifico assenso delle Soprintendenze competenti.

Ove tali condizioni non dovessero verificarsi potrà essere previsto il solo recupero delle preesistenze con intervento di restauro conservativo.

Prescrizioni:

- il recupero dei fabbricati residui deve essere attuato con le tecniche del restauro conservativo;
- il recupero e/o la realizzazione delle connessioni tra le nuove strutture e le strutture già recuperate, destinate ad attività socio assistenziali (lettera a – tav.P4b);
- la valorizzazione delle connessioni campanile/nuova chiesa/ costruzione ipogea (lettera b- tav.P4b);
- i percorsi esterni devono avere la massima integrazione nel contesto delle sistemazioni esterne e del recupero del giardino storico;
- il recupero dei muri di recinzione;
- i volumi ammessi devono emergere dal profilo attuale del terreno per il solo fronte est rispetto ai nuovi fronti edificati (lettera c-tav.P4b);

- la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico deve essere coordinata con quelli esistenti della struttura socio-assistenziale.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq. 58700 circa
- V complesso socio- assistenziale: mc. 20000 circa
- V esistente fabbricati storici residui: mc. 5000 circa
- Sc nuova costruzione interrata (chiostri esclusi –lettera c-tav P4b) mq. 3000
- Sf a parcheggio pubblico, comprensivo della scarpata a verde di raccordo, mq. 2500
- residenza comunitaria religiosa-conventuale e relativi spazi di servizio (biblioteca, laboratori di restauro, locali di studio, sale per conferenze, uffici, spazi per la ristorazione); attività socio-assistenziale solo ove già esistente.

ambito n° 3 “San Luca”

L'ambito è soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato di cui alla tav.P4a. Ricomprende l'area insediata e destinata alle strutture ospedaliere della “Casa di Cura e riposo San Luca” posta in corrispondenza del crinale nord-est del Bric della Croce. Il Piano dovrà prevedere tutti gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il planivolumetrico e si attuerà secondo le modalità di cui all'art.43 della stessa legge.

Data la tipologia della destinazione si prescrive che la Convenzione afferente il Piano preveda l'asservimento e/o la concertazione con il Comune per un utilizzo comunale di parte dei servizi di interesse generale che verranno previsti nella struttura.

Prescrizioni:

- le previsioni di ampliamento delle strutture esistenti dovranno attuarsi attraverso sopraelevazione o addizione laterale in contiguità;
- l'altezza delle sopraelevazioni non dovrà superare l'altezza massima in gronda dei fabbricati esistenti, mentre nel caso di addizioni i nuovi volumi non supereranno i 7,5 m. alla gronda;
- le aree parcheggio private saranno reperite nelle aree libere interne;
- le aree a parcheggio pubblico dovranno essere reperite in area privata o attrezzando gratuitamente le aree pubbliche secondo le indicazioni di cui alla Convenzione del SUE.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq. 24000 circa
- V esistente: mc. 14556 circa
- V edificabile: mc. 5000
- Sf parcheggio privato interrato: mq. 2800 mq
- Sf a parcheggio di superficie: mq. 2000 (ovvero circa 100 posti auto)
- attività assistenziale-ospedaliera

ambito n° 4 “Villa Gibellini”

L'ambito è soggetto a Piano di Recupero di cui alla tav.P4b. Ricomprende l'area cintata della villa, ampliata a nord di una adeguata fascia di completamento dell'area pertinenziale suddetta. Il Piano dovrà prevedere tutti gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il planivolumetrico e si attuerà secondo le modalità di cui all'art.43 della stessa legge.

Prescrizioni:

- l'integrale recupero della villa e delle sue pertinenze con interventi di risanamento conservativo;
- il ripristino dell'antistante giardino attraverso il restauro conservativo delle strutture rimaste e il recupero del disegno storico;
- il recupero e la riqualificazione della strada comunale di Sant'Andrea, in accordo con le indicazioni degli Uffici Tecnici e dell'Amministrazione Comunale;
- l'esclusiva destinazione a parcheggio interrato con accesso dalla corte interna dell'area a nord

del perimetro, visualizzata in tav. P4a;

- possibilità di realizzazione di un secondo accesso ove indicato, raggiungibile mediante il recupero del tratturo fiancheggiante il muro di cinta, con esclusione di ampliamenti, rimodellazioni e asfaltature.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq. 4600 circa
- V esistente: mc. 5400 circa
- residenze comunitarie e speciali, case albergo, alberghi e attrezzature di ristoro, residenza e relativi servizi.

ambiti n.°5 e 6 “Zona Pontetto”

L'ambito è soggetto a due Piani Esecutivi Convenzionati correlati funzionalmente di cui alla tav.P3a. Ricomprendono un ampio versante esposto verso ovest costituito interamente da aree libere. I piani sono finalizzati al completamento di un'area già parzialmente edificata a destinazione residenziale; dovranno comprendere tutti gli elaborati di cui all'art.39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il progetto planivolumetrico e si attueranno secondo le modalità di cui all'art.43 della stessa legge.

Prescrizioni area 5

- le tipologie previste : prevalentemente edifici unifamiliari a schiera nella parte più vicina al Rio, con almeno un edificio plurifamiliare ad appartamenti costituito da 4-6 unità immobiliari, e ad edifici uni e bi-familiari nelle altre porzioni edificabili;
- la realizzazione di percorso pedonale di connessione con l'ambito 6 da collegarsi con l'area servizi lungo il Rio Valle San Pietro;
- l'accesso veicolare, indicato nella tav.P3a di Piano, da realizzarsi a partire dalla rotonda lungo la via Circonvallazione , ridefinendo e riqualificando l'attuale area a servizi e superando il rio Valle San Pietro, mediante raccordo viabilistico da concordare con l'Amministrazione, nel rispetto delle indicazioni del TITOLO VI delle presenti NTA;
- gli accessi interni da monte ovvero dalla strada realizzata ed asservita a tale scopo nel contesto dell'ambito 6;
- per quanto riguarda il 50% delle unità abitative realizzate con la tipologia a cortina e/o appartamenti è previsto l'obbligo di Convenzione apposita ai sensi dell'art.49 comma 7 della L.R.56/77, con il Comune in base alle seguenti condizioni:
 - vendita delle singole unità in via prioritaria a residenti in Pecetto da almeno due anni alla data di approvazione da parte della Regione della presente Variante, con prezzo ridotto del 25% rispetto al valore base stabilito dalla Giunta Municipale, differenziato tra vani residenziali ed vani accessori,
 - utilizzo da parte di tali primi acquirenti come abitazione principale ed il divieto per questi di vendita o locazione per 10 anni, salvo gravi e documentati motivi da valutarsi da parte del Comune.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq. 13.000
- V edificabile residenziale: mc. 4500 di cui 2500 con tipologia a cortina
- Sf a servizi: mq. 3400
 - parcheggi mq. 1900
 - spazi a verde attrezzato e ripariale esistente mq.1500
- Sf infrastrutture: mq.1100

Prescrizioni area 6

- la realizzazione di percorso pedonale di connessione con l'ambito 5 da collegare con l'area

servizi lungo il Rio Valle San Pietro e di un percorso pedonale lungo il lato destro della strada Rosero fino all'imbocco della Strada di S.Andrea su area messa a disposizione dall'Amministrazione comunale.

- l'accesso veicolare e viabilità di attraversamento da realizzare come indicati nella tav.P3a di Piano dalla Strada Rosero. Tale viabilità privata sarà asservita sia all'uso pubblico che alla possibile accessibilità dal confinante ambito 5 con modalità funzionali e gestionali da definire in sede di Convenzione con il Comune .
- la progettazione delle volumetrie previste compatibilmente al mantenimento e/o alla ricostituzione dell'assetto a verde (filari a frutteto) esistente sul versante nel suo complesso.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq. 17750
- V edificabile residenziale: mc. 3500
- Sf a servizi: mq. 1760
 - parcheggi mq .660
 - spazi a verde attrezzato mq. 1100
- Sf infrastrutture: mq.2690
- residenza.

ambito n° 7 “Strada Chieri”

L'ambito è soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato di cui alla tav.P3a. Ricomprende l'area sub-pianeggiante di poggio posta a sud-est del concentrico costituito interamente da aree libere intercluse in un'area già parzialmente edificata a destinazione residenziale e di servizio allo sport e tempo libero; il Piano dovrà prevedere tutti gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il planivolumetrico e si attuerà secondo le modalità di cui all'art.43 della stessa legge.

Prescrizioni:

- la realizzazione di una strada interna di servizio come indicata in tav. P3a;
- la realizzazione degli accessi privati alle nuove edificazioni da detta via;
- il mantenimento a verde privato inedificato di una fascia perimetrale della larghezza di m.20 verso la strada provinciale;
- la realizzazione di un camminamento pedonale in sede propria di collegamento tra l'area del PEC e i camminamenti esistenti lungo la via Circonvallazione a partire dall'incrocio con la strada Chieri, su sedime in parte afferente il PEC in parte messo a disposizione dall'Amministrazione.
- la prosecuzione di detto camminamento pedonale in direzione Chieri, stesso lato strada, fino alla concorrenza della delimitazione delle aree urbane.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: 7912 mq circa
- V edificabile residenziale: mc. 2475
- Sf a servizi: mq. 1241
 - parcheggi mq. 410
 - spazi a verde attrezzato mq . 831
- Sf infrastrutture : mq.554
- residenza.

ambito n° 8 “ San Pietro ”

L'ambito è soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato di cui alla tav.P3a. Il piano è finalizzato al completamento di un'area già parzialmente edificata a destinazione residenziale e comprende anche una proprietà pubblica; dovrà comprendere tutti gli elaborati di cui all'art.39 L.R. 56/77 e

s.m.i. ivi compreso il progetto planivolumetrico e si attuerà secondo le modalità di cui all'art.43 della stessa legge.

Prescrizioni

- il dettaglio progettuale specifico da concordare in base alle indicazioni del Comune, per la sistemazione della piazza centrale, delle aree a parcheggio, dei relativi arredi e dei percorsi alberati, per i quali dovranno essere precisate le essenze da piantumare e le operazioni da effettuare;
- le tipologie previste: edifici unifamiliari a schiera o plurifamiliari ad appartamenti;
- per quanto riguarda il 50% delle unità abitative realizzate è previsto l'obbligo di Convenzione apposta ai sensi dell'art.49 comma 7 della L.R.56/77, con il Comune in base alle seguenti condizioni:
 - vendita delle singole unità in via prioritaria a residenti in Pecetto da almeno due anni alla data di approvazione da parte della Regione della presente Variante, con prezzo ridotto del 25% rispetto al valore base stabilito dalla Giunta Municipale, differenziato tra vani residenziali ed vani accessori,
 - utilizzo da parte di tali primi acquirenti come abitazione principale ed il divieto per questi di vendita o locazione per 10 anni, salvo gravi e documentati motivi da valutarsi da parte del Comune.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq 4750
- V edificabile: mc. 1200
- Sf a servizi di interesse comune e/o destinati a sport e tempo libero: mq.3200 di cui 1400 esistenti
- residenza.

ambito n° 9 “sistema ambientale Rio Valle San Pietro”

L'ambito è soggetto a Piano Tecnico di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (PTO) di cui all'art.47 della l.R.56/77 ed è visualizzato nelle tav. P2a e P3a. Ricomprende la fascia di pertinenza ambientale propria del Rio di Valle San Pietro e le aree per servizi ad essa connesse o connettabili. Il Piano potrà essere progettato per sottoambiti definiti dall'Amministrazione. E' destinato alla formazione di un vero e proprio sistema di aree verdi attrezzate e non, aree destinate alle attività sportive e scolastiche, parcheggi e delle relative connessioni costituite da percorsi pedonali e ciclabili aventi anche la funzione di collegamento con gli abitati circostanti. Il Piano dovrà prevedere un cosiddetto “percorso vita” e localizzare 1-2 piccoli chioschi per il ristoro.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq. 108800 circa
- St per aree attrezzate per la sosta e la percorrenza, ricomprese nelle aree di riqualificazione ambientale della fascia del rio,(tipo F.1.1. e F.1.6.1. e F.1.5) mq . 64330
- Sf aree destinate all'istruzione (tipo F.1.4) mq. 23.950
- Sf aree destinate ad attrezzature sportive e tempo libero (tipo F.1.2) mq.17.450
- Sf aree destinate a parcheggio(tipo F.1.3) mq. 3770
- Sf infrastrutture esistenti mq 3300
- Servizi pubblici :istruzione, sport e tempo libero, verde attrezzato e non, parcheggi ad essi relazionati.

ambito n.° 10 “Strada Virana”

L'ambito è soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato di cui alla tav.P3a. Ricomprende l'area prevalentemente libera limitrofa all'abitato di Bovero lungo la strada Virana. Il piano è finalizzato

alla realizzazione di un'area a destinazione artigianale; il Piano dovrà prevedere tutti gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il planivolumetrico e si attuerà secondo le modalità di cui all'art.43 della stessa legge.

Prescrizioni:

- le aree saranno destinate esclusivamente alla rilocalizzazione delle attività presenti ed operative nel territorio comunale da almeno due anni alla data di adozione del Progetto Preliminare della presente Variante;
- il rapporto di copertura Rc massimo sarà pari al 50% della superficie fondiaria;
- le costruzioni dovranno attenersi a tutte le prescrizioni tipologiche previste dal Regolamento Edilizio;
- non è in ogni caso ammessa la realizzazione di bassi fabbricati e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste che dovranno essere ricompresi entro i limiti della volumetria in progetto;
- la formazione e l'attuazione del PEC potranno essere eseguite tramite stralci funzionali successivi di superficie pari ad almeno a 4000 mq, a condizione che non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi. La valutazione delle proposte di stralcio in ordine alle condizioni sopra esposte, sarà effettuata dall'Amministrazione comunale nell'esame degli stralci proposti. Il PRG individua in tavola P3a, le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per i servizi di cui all'art.21 della L.R.56/77. La dotazione di spazi pubblici dovrà essere comunque verificata secondo le quote minime di cui ai punti 2) e 3) del 1° comma del citato art.21 L.R.56/77;
- il progetto e la convenzione del PEC, tenuto conto delle caratteristiche delle attività produttive da insediarsi, definirà, oltre a quanto stabilito dall'art.45 della LR 56/77:
 - le fasce perimetrali inedificabili di protezione antinquinamento, aventi comunque profondità non inferiore a ml. 10, da piantumare con alberature in essenze autoctone;
 - le attività ammesse da insediarsi dovranno rispettare i valori limite acustici di cui alla classe IV della L.R.52/2000, tenendo conto della fascia di rispetto di m.50 ricadente in classe III, prevista in relazione all'edificazione esterna all'area di PEC destinata alla residenza;
 - le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento di rifiuti solidi e liquidi, intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva da installare. Gli elementi così definiti sono condizionanti il rilascio dei relativi titoli abilitativi ed in seguito l'agibilità delle strutture;
 - le condizioni di accessibilità degli automezzi per le merci e per le persone, nonché l'articolazione dei parcheggi interni;
- le abitazioni ricomprese nei lotti destinati alle attività produttive potranno essere ammesse soltanto se il loro inserimento sarà tale da garantire una porzione della superficie libera, pari ad almeno il doppio della superficie utile (SU) dell'abitazione stessa, destinata a verde, protetta ed isolata dalle attività produttive, tramite barriere vegetali. Le suddette abitazioni dovranno essere caratterizzate architettonicamente e riconoscibili come tali nei confronti delle strutture produttive e non potranno comunque superare i 150 metri quadrati di superficie utile (SU) complessiva;
- l'accesso è previsto dalla esistente strada De Matteis con area di manovra terminale.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq. ~~42500~~**10640**
- Sc realizzabile massima: mq. ~~6250~~**5320**
- Sf a servizi: mq 1000
- SF infrastrutture: mq. 600
- Hf m. 7,00 alla gronda per le strutture produttive, m.6,00 per le abitazioni.

- produttive e artigianali.

5) I titoli abilitativi per la nuova edificazione, nei casi in cui sono previste opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra gli operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono subordinate alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi ai sensi dell'art.49 comma 5 L.R.56/77. Le aree per servizi previste potranno subire modificazioni planimetriche e/o essere monetizzate in relazione alle motivate esigenze dell'Amministrazione e/o in base alla rilevata situazione dei diversi siti. I perimetri individuati potranno subire modesti adeguamenti planimetrici, sulla base del preventivo parere della Commissione Edilizia, in coerenza con l'effettivo assetto proprietario dei lotti o in relazione a inderogabili problemi progettuali emersi dal rilievo del sito. Tali permessi di costruire convenzionati sono identificati con lettere sulla tavola P3a di Piano e sono i seguenti (le lettere assenti dal seguente elenco identificano nelle tavole grafiche i permessi di costruire senza convenzione normati al precedente art.15 c.2).

- lett.B

- V edificabile 775 mc;
- Sf a parcheggio/viabilità 250 mq da realizzare lungo la strada privata che si stacca dalla Strada Rosero;
- realizzazione di impianto di raccolta acque meteoriche e superficiali relative alla parte a monte del lotto, da prevedere parallelo alla succitata strada privata e previa definizione di progetto in sede di Convenzione.

- lett. D

- V edificabile 750 mc;
- Sf a parcheggio alberato 550 mq da connettere funzionalmente con l'esistente parcheggio ad est del lotto, previa definizione di progetto in sede di Convenzione.

- lett. E

- V edificabile 1250 mc;
- Sf a verde attrezzato 850 mq da connettere con il sistema di aree a verde e con i percorsi dell'ambito 11 relativo al sistema ambientale del Rio Valle San Pietro, previa definizione di progetto in sede di Convenzione.

- lett.F

- V edificabile 900 mc;
- Sf a parcheggio 540 mq a parcheggi alberato, previa definizione di progetto in sede di Convenzione.

- lett. I

- V edificabile 750 mc;
- Sf a servizi 750 mq di cui almeno 250 in fregio alla strada di Valle San Pietro a parcheggio e 500 mq per aree a verde da connettersi al progetto di sistemazione dell'ambito 9 "sistema ambientale Rio Valle San Pietro"

- lett. L

- V edificabile 500 mc;
- è previsto l'allargamento della strada che costeggia la proprietà ad est, come da tavola P3a di Piano, previa definizione del progetto in sede di convenzione.

- lett. N

- V edificabile. mc 1050;
- Sf a parcheggio mq. 300, previa definizione di progetto in sede di Convenzione, e infrastruttura viaria interna di servizio come indicata nella tav. P3a;

- è prevista la tipologia a schiera disposta perpendicolarmente alla strada provinciale.
- lett. O
- V edificabile mc 700
- Sf a parcheggio 400 mq in fregio alla strada Ribore
- obbligo di accesso all'area dalla strada Ribore
- lett.P
- V edificabile mc 700
- Sf a parcheggio 500 mq in fregio alla via Circonvallazione

ART. 20 – ZONE DI RECUPERO

1) Il PRG individua con insiemi di aree di tipo A2, A3, A6, A7 quelle parti del territorio dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione di aree ed edifici.

2) In tali aree, definite “zone di recupero” ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L.457/78, l'Amministrazione Comunale, con apposita Deliberazione di Consiglio, potrà individuare aree ed edifici per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di un piano di recupero nelle forme e con le procedure di cui all'art. 28 L.457/78.

3) Per gli immobili compresi nelle zone di recupero di cui al comma precedente, fino all'approvazione del piano di recupero sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4) Per gli immobili compresi in zona di recupero, ma non assoggettati a piano di recupero, o per i quali sia decorso il termine di cui al 3° comma art. 28 L. 457/78, sono consentiti gli interventi edilizi stabiliti per ciascun tipo di area dal precedente art. 8.

5) In dette zone di recupero, ai fini della conservazione e restauro di elementi architettonici e di edifici emergenti per l'interesse storico artistico aventi destinazione prevalentemente residenziale, nel caso dette operazioni richiedano l'impiego di materiali e tecniche non usuali (per esempio strutture e sovrastrutture in legno, volte in muratura, mattoni fatti a mano di recupero, ecc.) l'Amministrazione Comunale potrà, in applicazione dell'art. 12 L.10/77:

- ammette il recupero di cubature relative alle superfetazioni demolite;
- concedere all'avente titolo una riduzione del contributo di cui all'art. 6 L. 10/77, se dovuto, in ragione del costo documentato di detti interventi;
- contribuire, in quota parte, alla spesa documentata per detti interventi nei casi in cui il suddetto contributo non sia dovuto.

Le modalità di applicazione dei disposti di cui al comma precedente sono definite con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

ART. 21 - DEFINIZIONI, RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO, E COMPATIBILITA' TERRITORIALI DELLO SVILUPPO COMMERCIALE

1) Si intendono come definizioni ai fini del presente Titolo per:

- superficie di vendita di un esercizio commerciale: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
- esercizio di vicinato: esercizio commerciale avente superficie di vendita inferiore ai 150 mq.
- medie strutture di vendita: esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra i 151 mq e 400 mq.

2) Il riconoscimento delle zone di insediamento, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e dell'art.13 della DCR n° 563-13414, viene effettuato attraverso l'identificazione delle seguenti zone di insediamento commerciale come perimetrata nella tav. P3a di Piano:

A1 - "addensamento storico rilevante";

L1 - "localizzazione commerciale urbana non addensata".

Per addensamento storico rilevante, individuato con la sigla A1, si definisce l'ambito urbano di antica formazione caratterizzato da una rilevante densità commerciale e di servizi. Per localizzazione urbana non addensata, individuata con la sigla L1, si definiscono le aree candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti, ubicate nel tessuto residenziale, servite da infrastrutture viarie principali.

In tali aree le destinazioni d'uso commerciali previste ai sensi del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414, sono compatibili con le destinazioni di zona previste dalle presenti Norme agli art.11, 12.

3) La compatibilità dello sviluppo dell'attività commerciale sul territorio del Comune di Pecetto, riconosciuto come comune "intermedio" dalla programmazione regionale, è definita in modo vincolante nei limiti degli esercizi descritti nella seguente tabella delle tipologie :

tipologie delle strutture distributive ammesse	superficie di vendita	A1 addensamento	L1 localizzazione
Esercizi di vicinato	Fino a 150	SI	SI
M- SAM 1 : medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista (ovvero alimentare e extralimentare compresenti)	Da 151 a 250	SI	NO
M - S E 1:medie strutture di vendita con offerta extra-alimentare	Da 151 a 400	SI	SI

I parametri di riferimento per il riconoscimento della localizzazione di tipo L1 sono i seguenti:

a) distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di riferimento: m.100

- b) ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti pari: m.500
- c) numerosità di residenti da reperire entro il raggio di cui al punto b: 1200 ab.

4) Ad integrazione di quanto definito all'art.11 delle presenti Norme, si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14 e 16 della deliberazione del Consiglio Regionale già citata, oltre che con la tabella di cui al precedente comma 3), specificando inoltre che al di fuori dell'addensamento A1, sono sempre consentiti esercizi di vicinato nel rispetto delle altre Norme di zona e delle prescrizioni delle tav. P4a e P4b.

ART.22 AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1) Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali, nell'ambito dell'addensamento commerciale A1 - come riconosciuto all'articolo 21 del presente articolato e perimetrato nella tav.P3a – saranno individuate e normate secondo l'art. 7 comma 3 lettera c) delle presenti Norme.

2) Si rimanda al rispetto dell'articolo 21 della LR 56/77 per quanto attiene allo standard minimo dei parcheggi pubblici normati sempre all'art.7 comma 3 lettera c) delle presenti Norme.

3) Il fabbisogno complessivo di posti parcheggio e di superficie ad essi relativa è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi. La quota non soggetta alle prescrizioni dei due commi precedenti è reperita in aree private ai sensi dell'art.2 della L.122/89.

ART. 23 LIMITAZIONI RELATIVE A BENI CULTURALI E AD AREE DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO E/O AMBIENTALE

1) Per quanto attiene ai limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali già individuati sul territorio cittadino, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e dell'art.23 DCR n° 563-13414, valgono tutte le prescrizioni di cui all'articolo 13 delle presenti Norme, agli articoli del Titolo IV e V del Regolamento Edilizio nonché alle specifiche prescrizioni di cui alle tav. P4a e P4b .

ART. 24 CORRELAZIONE TRA TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

1) Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e delle autorizzazioni amministrative commerciali per le medie strutture di vendita, rese compatibili con lo sviluppo commerciale del Comune di Pecetto Torinese come da tabella fissata all'articolo 21 delle presenti Norme, è definito ai sensi dell'art. 26, comma 6 della L.R.56/77 e del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414: i due titoli abilitativi, edilizio e commerciale, devono essere correlati.

2) La compatibilità territoriale di cui al precedente art. 21 è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio del titolo abilitativo per tutti gli insediamenti commerciali.

3).In particolare si precisa che l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento di un esercizio di vicinato, di cui al precedente art. 21 comma 4, sono soggette alla comunicazione commerciale ai sensi dell'art.7 del D.L.vo 114/98. La suddetta comunicazione comprende, tra le dichiarazioni allegare, gli estremi dei provvedimenti edilizi rilasciati dall'Ufficio competente.

4) Si precisa inoltre che l'apertura di medie strutture di vendita è soggetta ad autorizzazione commerciale rilasciata in correlazione agli eventualmente necessari provvedimenti edilizi, previa verifica dei seguenti aspetti:

- compatibilità territoriale di cui al precedente art.21;
- standards e fabbisogno dei parcheggi di cui agli art.22 e 7 delle presenti Norme;
- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.13 delle presenti Norme;
- compatibilità delle previsioni con le altre norme relative alle zone di tipo A e B.

TITOLO V° – DISPOSIZIONI RELATIVE AI VINCOLI

ART. 25 – AREE SOGGETTE A VINCOLI TERRITORIALI

1) L'utilizzazione e la gestione delle aree soggette a vincolo e delle aree interessate delle fasce di rispetto la cui edificabilità è nulla o limitata, di cui all'elenco seguente, viene disciplinata al dettaglio nei seguenti commi:

- aree soggette al vincolo paesaggistico ex art 136 c.1 lett d) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (ex-L.1497/39, DM 23 agosto 1966)
- aree soggette al vincolo paesaggistico ex art. 142 lett. c) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (ex-L.431/85 fasce fluviali)
- aree soggette al vincolo paesaggistico ex art.136 c.1 lett.c) d) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (DM 1 agosto 1985 Galassini")
- beni immobili che presentano interesse archeologico di cui all'art.10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (ex L.1089/39)
- zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.m) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (ex L.431/85)
- aree di interesse archeologico
- aree soggette a vincolo idrogeologico L.R 45/89
- fascia di rispetto del cimitero
- fascia di rispetto di acquedotto e depuratore
- fascia di rispetto dell'Aeronautica Militare.

L'utilizzazione è articolata in relazione alla tipologia del vincolo o della fascia di rispetto ed alla destinazione d'uso delle aree e degli edifici interessati.

2) aree soggette al vincolo paesaggistico ex art 136 c.1 lett d) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", che interessano la fascia di 300 m per lato relativa alla strada Superga-Maddalena detta "Panoramica" e rappresentano beni culturali ai sensi dell'art.24 comma 1 punto 3) della L.R.56/77. Ogni intervento relativo alle aree o agli immobili è soggetto ad autorizzazione ai sensi delle normative nazionali e regionali in vigore.

3) aree soggette al vincolo ex art.142 c.1 lett. c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", che interessano le sponde dei Rii Vaiors, Valle San Pietro e Sauglio (m.150 dalle sponde o piedi degli argini) costituenti acque pubbliche come da tavola P2a. Ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione ai sensi delle normative nazionali e regionali in vigore

4) aree soggette al vincolo paesaggistico ex art 136 c.1 lett.c) d) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge

6 luglio 2002, n. 137", che interessano l'area ricadente nel Galassino della "Collina di Torino", che sarà oggetto, in base alle L.R. 56/77 (art.8 quinquies,) L.R.20/89 (art.4) di Piano Paesistico di competenza regionale. Ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione ai sensi delle normative nazionali e regionali in vigore.

5) beni immobili che presentano interesse archeologico di cui all'art.10 del del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (ex L.1089/39) sono soggette a vincolo specifico. Tutti gli interventi sono subordinati a preventivo parere positivo della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

6) zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.142 c.1 lett.m) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (ex L.431/85): ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione ai sensi delle normative nazionali e regionali in vigore.

7) aree di interesse archeologico, che riguardano siti segnalati dalla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, ma non soggette a vincolo specifico. In dette aree tutti gli interventi che eventualmente ne interessino il sottosuolo o che riguardino arature profonde sono soggetti a comunicazione alla Soprintendenza Archeologica per il Piemonte.

8) aree soggette a vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89, che interessano esclusivamente il territorio collinare nella parte sommitale. Ogni intervento sulle aree o sugli immobili di cui alle tipologie dell'art.2 della LR 45/89 è soggetto alle procedure di cui agli art.3,5,6 della stessa legge.

9) fascia di rispetto del cimitero, così come definita nelle tavola P3 è di ampiezza pari a 75, con tratti a mt 50, così ridotta in base alla Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29/06/2010. In tale fascia, con le modalità di cui all'art.9 della L.R.n.15/2011, sono ammessi gli interventi di conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, realizzazione di aree a parco pubblico e parcheggio, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia e per le reti di pubblici servizi, ed inoltre la realizzazione di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e di visibilità per la circolazione degli autoveicoli. Per quanto riguarda gli edifici preesistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni ampliamento.

10) fasce di rispetto di acquedotti ed impianti di depurazione: nella fascia di 200 m. dai punti di presa degli acquedotti pubblici si applicano le disposizioni di cui all'art.5 del D.lgs 18/8/2000 n.258. Fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio, è vietata inoltre la costruzione di edifici di qualunque natura nonché l'ampliamento, la ristrutturazione, ed il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti qualora in contrasto con il citato D.lgs n.258/2000.

Per quanto riguarda gli impianti di depurazione, fatto salvo quanto prescritto dalle competenti autorità in sede di autorizzazione dell'attività, in una fascia di 100 metri dagli impianti di trattamento e dalle vasche di depurazione di acque reflue è vietata la costruzione di nuovi edifici e sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni ampliamento, fatta eccezione per le attività a diretto servizio dell'impianto stesso.

11) area di rispetto dell'Aeronautica Militare, corrispondente all'area localizzata presso il Bric della Croce e relativo alle aree circolari ed a fasci tracciati con centro su vertici stabiliti. Tali aree

sono soggette alle servitù militari di cui alle L.1849/332, R.DL.1998/35, L.245/36, D.M.10 agosto 1388 e L.898/76.

I vincoli inerenti tali aree si articolano su tre differenti fasce visualizzate nella tav.P2, alle lettere a, b,c:

- a) l'area comprende la fascia di 20 m. a partire dal perimetro dell'area dell'Aeronautica Militare e su tale area non sono ammessi ostacoli in elevazione di nessun genere, ne impianti o colture arboree di altezza superiore al metro sul livello del terreno.
- b) l'area comprende la fascia che si estende per 100 m. dal limite della precedente, misurati a partire dai punti indicati come 1 e 2 e con la sagoma visualizzata in tav. P2. Tali punti dovranno essere localizzati in sito, in caso di interventi, dai competenti uffici dell'A.M.. In tale fascia non sono ammessi ostacoli di alcun genere oltre la quota dei 706 m.s.l.m..
- c) l'area comprende la fascia che si estende dal limite della precedente per 200 m misurati dai punti 1 e 2 e visualizzati con la sagoma indicata in tav.P2. In tale fascia non sono ammessi ostacoli di alcun genere oltre la quota dei 702 m. s.l.m..

In tutte le suddette aree a, b, c le linee elettriche in eventuale attraversamento dovranno essere interrate di almeno 50 cm.

ART. 26 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

1) Le dimensioni delle fasce di rispetto stradale, relative alle strade pubbliche, private ad uso pubblico , vicinali e poderali , fuori dai “centri abitati”, così come definiti dalla delibera di Giunta Comunale n.56 del 25/2/1999 in base al “Codice della Strada”, sono articolate come segue.

- a) per quanto riguarda le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti, sia fuori terra che interrate si rispetteranno le seguenti distanze :
 - per le strade pubbliche che vengono definite tutte come di tipo “F”, le fasce sono quindi pari a m. 20 per lato dal confine stradale,
 - per le strade vicinali e poderali le fasce sono pari a m.10 per lato,
 - per le strade private ad uso pubblico le fasce sono pari a m.5 per lato calcolate dal ciglio stradale.

In corrispondenza di incroci o di curve aventi raggio uguale o minore a m.20, la geometria di dette fasce deve risultare conforme a quanto stabilito nel ”Codice della Strada”.

- b) per quanto riguarda le recinzioni, i muri controterra o le siepi vive di altezza superiore a 1m. si rispetteranno le seguenti distanze :
 - per le strade pubbliche la distanza è sempre pari a m.3 per lato,
 - per le strade private ad uso pubblico, vicinali e poderali esistenti e previste, la distanza é pari a m. 3 da centro strada.

2) Le dimensioni delle fasce di rispetto stradale, relative alle strade pubbliche, private ad uso pubblico , vicinali e poderali, all'interno dei “centri abitati”, così come definiti dalla Delibera di cui al comma precedente, sono articolate come segue:

a, per quanto riguarda le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti, sia fuori terra che interrate si rispetteranno le seguenti distanze :

- per le strade pubbliche , nelle aree di tipo A verranno mantenuti comunque i fili stradali esistenti o quanto diversamente prescritto dalle tav.P4a e P4b;
- per le strade pubbliche , nelle aree di tipo B, C, D, G , E ed F2 le distanze da mantenere saranno pari a m.10 per lato , mentre saranno pari a m.5 in tutte le altre parti, fatto salvo il mantenimento dei fili esistenti dei fabbricati stessi ;
- per le strade private ad uso pubblico, vicinali e poderali le distanze da mantenere saranno

pari a m.5 per lato;

b, per quanto riguarda le recinzioni, i muri controterra, le siepi vive di altezza superiore a 1 m. e le alberature si rispetteranno le seguenti distanze :

- per le strade pubbliche la distanza è pari a m.2 fatte salve le aree A ove mantengono i fili esistenti o quanto diversamente prescritto nelle tav. P4a e P4b;
- per le strade private ad uso pubblico , vicinali e poderali , esistenti e previste, la distanza é pari a m.3 da centro strada.

In corrispondenza di incroci o di curve aventi raggio uguale o minore a m.20, la geometria di dette fasce deve risultare conforme a quanto stabilito nel "Codice della Strada".

Le individuazioni delle fasce stradali suesposte sono riportate, per le sole fasce esterne ai "centri abitati", nella tav. P2a.

2bis) Nelle aree previste dal Piano come urbanizzabili per i completamenti e per le espansioni, esterne all'attuale perimetrazione del centro abitato, vigono le fasce di cui al comma 2) del presente articolo, ai sensi del c.5) art.234 del 'Codice della strada'.

3) Sia all'interno che all'esterno dei "centri abitati", in corrispondenza delle rotatorie localizzate dal PRG, è stata individuata una fascia della profondità di 30 m. misurati dal ciglio esterno della rotatoria stessa, di salvaguardia per la definizione progettuale dei tracciati viari. Tale fascia ha carattere temporaneo, la cui efficacia decade una volta realizzata l'infrastruttura in oggetto; da quel momento entrano in vigore le fasce di cui ai commi 1 e 2.

4) Nelle fasce di cui ai commi 1, 2 e 3, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia e per le reti di pubblici servizi.

5) Per quanto riguarda gli edifici preesistenti, presenti nelle fasce di cui ai commi 1, 2 e 3, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni ampliamento. Sono fatti salvi i soli edifici di tipo E1 con destinazione agricola per i quali, oltre agli interventi di cui sopra, sono consentiti, per una sola volta ampliamenti fino al 20% del volume esistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche e tecniche, purché gli stessi siano realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

6) Nella fascia di cui al comma 1 é consentita inoltre, con permesso di costruire rilasciato a titolo precario, la costruzione di impianti di distribuzione carburanti purché ad almeno 100 m. da curve, dossi, incroci ed immissioni stradali. In ogni caso i nuovi impianti dovranno attenersi a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia -L.496/99- e dalle prescrizioni ulteriori che dovranno essere individuate su base comunale di cui al DGR 48/29266, e rispettare comunque le seguenti prescrizioni:

- entrata e uscita da detti impianti dovranno essere dotate di una visuale libera non inferiore a m. 70;
- l'impianto dovrà essere separato dalla sede stradale tramite aiuola spartitraffico di almeno m. 2 e le colonnine di distribuzione dovranno distare almeno m. 6 dal ciglio stradale;
- il piazzale dell'impianto dovrà essere sufficientemente ampio per consentire la manovra e lo stazionamento dei mezzi pesanti di rifornimento senza creare alcun ingombro, anche temporaneo, alla viabilità;
- le strutture di servizio relative a locali di vendita, officina manutenzione veicoli, eventuale

autolavaggio, punto ristoro, non dovranno superare complessivamente i 100 mq di Sul e il 30% del Rc;

- le parti libere dovranno essere sistemate a verde privato per il 40% della Sf.

7) Si precisa inoltre che a tutte le strade del territorio extraurbano comunale il PRG riconosce un importante ruolo per la fruizione e la percezione della continuità del paesaggio. Pertanto lungo le strade esistenti è fatto divieto di apporre cartelli pubblicitari: è ammessa soltanto la segnaletica prevista dal Codice della Strada, per quanto strettamente necessaria a garantire la sicurezza della circolazione, nonché quanto previsto dal Regolamento inerente gli “Impianti pubblicitari”.

8) Il PRG individua inoltre i tratti di “strade panoramiche” e “punti panoramici” maggiormente significativi per consentire l’apprezzamento continuo di visuali di ampio raggio nonché di particolare efficacia per cogliere le relazioni paesaggistiche con il contesto territoriale. Lungo tali tratti di strada e nelle aree contigue ai detti punti panoramici, nel rispetto comunque di quanto prescritto ai commi precedenti, non saranno ammesse nuove edificazioni a valle della strada o dell’area, se la sagoma di tali nuove edificazioni non sarà contenuta al di sotto del piano teorico orizzontale passante per la quota più bassa della strada o del punto di vista, nel tratto prospiciente il fabbricato stesso. Quanto descritto non si applica solamente dove, per la particolare morfologia e conformazione del sito, le opere da edificare non costituiscono impatto ed ostacolo alla continuità della percezione di ampio raggio del paesaggio; nel caso, ciò dovrà essere inequivocabilmente dimostrato ricorrendo a rappresentazioni grafiche e/o fotografiche specifiche, a fotomontaggi o ad altri mezzi ritenuti idonei a tal fine.

9) Il PRG individua inoltre tratti stradali di particolare interesse per la valorizzazione degli “accessi” al nucleo storico-ambientale per i quali saranno previsti programmi o progetti di iniziativa pubblica volti ad incentivare la piantumazione del ciliegio da frutto in filare continuo e regolare alla distanza minima consentita dalle presenti norme.

Lungo tali tratti stradali ogni altra essenza arborea da piantumare dovrà invece essere posta a non meno di 5 m dal filo stradale.

ART.27 – FASCE DI RISPETTO E LIMITAZIONI PER: RIPETITORI RADIOTELEVISIVI, ELETTRODOTTI E IMPIANTI RADIOELETTRICI PER TELEFONIA MOBILE

1) Il territorio comunale è interessato dalla presenza di:

- ripetitori radiotelevisivi in zona Colle della Maddalena,
- ripetitori radiotelevisivi in zona Eremo,
- impianto della stazione meteorologica del Bric della Croce,
- elettrodotti FFSS. e ENEL a valle del concentrico.

Per quanto riguarda le suddette infrastrutture le prescrizioni sono definite ai commi seguenti.

2) Il Comune inoltre, al fine di una maggiore tutela dell’ambiente e della salute pubblica, in accordo con l’ARPA e la Provincia nonché con i comuni limitrofi, predisporrà, con cadenza da definire con Delibera di Giunta, campagne periodiche di monitoraggio estese a tutto il territorio comunale, coerentemente organizzate dal punto di vista tecnico e concertate con l’ARPA, in relazione ai parametri ed alle tecniche di misurazione e rilevamento definiti dai DPCM n. 199 del 28/8/2003 e 200 del 29/8/2003, strutturando una propria Banca Dati in costante adeguamento in funzione delle possibilità o delle limitazioni previste per le attività di cui ai seguenti commi.

3) Le strutture dei ripetitori tele-radio-comunicazioni in zona Colle Maddalena ed in zona colle

dell'Eremo, rientrando nell'elenco dei siti a rischio individuati dal Ministero per l'Ambiente nella Comunicazione del 27/2/2000 e ricadendo in aree sottoposte ai vincoli di cui all'art. 25 c.2),4),8) nonché ai limiti dell'art.17 c.5) lett.d), non vengono riconfermati nella loro destinazione.

Per le sole strutture relative alle teleradio-comunicazioni (tralicci, eventuali fabbricati accessori ed impianti di emissione) esistenti, regolarmente autorizzate alla data di adozione del Preliminare del presente PRG, correttamente gestite nei termini delle vigenti leggi e confermate nel Piano di Risanamento Regionale ai sensi dell'art.9 della L.36/01 nonché riportate in tav. P2a, vigono le seguenti prescrizioni:

- a) dovranno ridurre preliminarmente, in coerenza con le previsioni del Piano di Risanamento, le emissioni degli impianti rispettando i "limiti di esposizione", i "valori di attenzione" e gli "obiettivi di qualità" fissati dal DPCM n.199 del 28/8/03 in relazione agli insediamenti limitrofi,
- b) saranno soggette ad interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, ma non potranno prevedere alcun innalzamento del traliccio,
- c) non potranno essere sede di localizzazione di nuovi impianti di emittenza anche in via sperimentale,
- d) gli interventi consentiti saranno soggetti a procedura di VIA ai sensi dell'art.20 c.5) della L.R.40/98,
- e) dovranno prevedere in coerenza con le previsioni del Piano di Risanamento, stazioni di monitoraggio destinate a segnalare agli organi di controllo eventuali superamenti dei "limiti di esposizione" di legge, da sanzionare ai sensi dell'art.15 L.36/01,
- f) le aree di pertinenza saranno soggette alle norme delle aree E4, potranno prevedere la localizzazione di un volume tecnico di servizio, non potranno essere oggetto di alcun tipo di rimodellazione delle pendenze naturali del terreno e non potranno prevedere nuova viabilità di accesso.

Tutte le strutture non riconfermate non potranno essere oggetto di sanatoria ove irregolarmente installate, e sarà obbligatoria la loro totale rimozione, a carico dei proprietari delle stesse, alla scadenza delle autorizzazioni.

Viene definita inoltre una fascia pari a m. 500 misurata dall'asse della struttura del ripetitore esistente, nella quale l'ammissibilità degli interventi comportanti cambi d'uso inerenti residenza o destinazioni diverse con aumento del carico antropico permanente e saltuario, deve essere preventivamente verificata - a cura dei richiedenti - rispetto ai limiti vigenti e sottoposta - a cura del Comune - al controllo degli organi competenti .

4) Gli elettrodotti corrispondono alle tre linee esistenti sul territorio comunale ovvero la linea delle FF.SS Chivasso- Nichelino da 132000 volts e le linee dell'ENEL , Leini-Sangone da 220000 volts e Rondissone-Casanova da 380000 volts. Le distanze minime da mantenere rispetto ai fabbricati ad uso residenziale o ad altra attività che preveda la permanenza prolungata degli addetti o dei fruitori, è definita ai sensi del DPCM n.104 del 6/5/1992, in attesa della determinazione regionale e nazionale delle fasce di cui alla L.36/01 in base ai parametri del DPCM n.200 del 29/8/2003, ed è per:

- linea a 132 kV pari a 10m;
- linea a 220 kV pari a 18 m;
- linea a 380 kV pari a 28 m;

da valutarsi ai sensi di legge.

5) L'installazione di impianti radioelettrici di base per la telefonia mobile, potrà avvenire esclusivamente nel quadro delle normative vigenti, in presenza di un "piano di localizzazione" e nel rispetto dei "limiti di esposizione", dei "valori di attenzione" e degli "obiettivi di qualità" fissati

dalla normativa nazionale e regionale.

Allo scopo di razionalizzare e programmare la localizzazione sul territorio di tali impianti, le autorizzazioni alla localizzazione delle installazioni avverranno a seguito della proposta del 'Piano di localizzazione' redatto ai sensi del capo V del '*Regolamento comunale per la disciplina delle localizzazioni degli impianti radioelettrici*' e soggetto ai disposti del Dlgs 152/06 e s.m.i..

Sulla base di detto Piano verranno quindi rilasciate le autorizzazioni per gli impianti ed i relativi atti di assenso edilizi. I piani di localizzazione dovranno evidenziare i seguenti aspetti:

- argomentazioni tecniche delle scelte;
- siti interessati e loro caratteristiche territoriali e ambientali in un raggio di 300 m ;
- possibilità di condivisione di infrastrutture tecniche esistenti e compatibili e di aree o immobili di proprietà pubblica;
- valutazioni del fondo elettromagnetico esistente in un raggio di 300 m;
- garanzia di registrazione continua durante la gestione, dei dati di potenza media efficace al connettore d'antenna con la possibilità di accedere all'impianto per la verifica da parte degli Enti preposti e del Comune;
- la presenza di altri impianti in carico ad altri gestori nelle suddette aree.

Il Regolamento comunale individua normativamente e cartograficamente le aree e le condizioni di compatibilità territoriale di detti impianti, cui il 'piano di localizzazione' dei gestori dovrà attenersi.

Poiché i parametri e le soglie limite dell'ammissibilità degli impianti, sono prescritti dalle vigenti leggi le quali potranno subire variazioni nel tempo, andando nel caso a modificare alcuni aspetti del presente comma, ne consegue che le eventuali previsioni incompatibili si riterranno automaticamente decadute.

TITOLO VI° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

ART. 28 - DISCIPLINA GENERALE PER LA TUTELA DEL TERRITORIO COLLINARE

1) In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare le seguenti cautele e limitazioni in tutto il territorio comunale, in relazione agli specifici interventi di seguito elencati:

- a) interventi che comportino l'esecuzione di scavi oltre 1 m. di profondità: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata, in fase di progetto municipale ad uno studio geotecnico di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G., condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi, e in ogni caso, l'altezza dei punti in oggetto non dovrà superare i 4 - 5 m.
- b) interventi di movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio: non saranno ammessi senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali.
- c) interventi di costruzione di nuovi muri di sostegno o opere di contenimento: dovranno avere altezza non superiore a m. 1,50 e dovranno essere dotati di drenaggio efficiente del lato controripa e non potranno essere realizzati a meno di 3 metri dai fabbricati esistenti o previsti.
- d) interventi di demolizione di edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei suoli: non saranno ammessi senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità.
- e) interventi per addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni: non saranno ammessi senza il progetto di regimentazione del conseguente deflusso delle acque.
- f) interventi di impermeabilizzazione di aree di qualsiasi genere: non saranno ammesse senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane.
- g) interventi per la realizzazione di cave, discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere: sono esclusi.

2) Nell'esecuzione delle opere di nuova edificazione o di completamento in "area urbana" e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- a) le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti;
- b) l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
- c) nel caso di qualsiasi intervento edilizio che interessi, anche parzialmente, fondi agricoli e/o residenziali, il progetto dovrà prevedere il ripristino, la manutenzione o la realizzazione ex-novo dei fossi di scolo perimetrali per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque ed il

ruscellamento delle strade pavimentate o asfaltate. Il sistema degli scoli dovrà essere progettato tenendo conto di :

- possibilità di smaltimento frequente raccordate al sistema degli scoli esistenti in coerenza con la situazione locale del reticolo idrografico minore;
- realizzazione di cunette laterali continue adeguate alla situazione del sedime stradale e dei fondi limitrofi;
- necessità e/o possibilità di raccordo con il sistema interrato di raccolta delle acque meteoriche (cisterne private);
- precauzioni da assumere in fase di cantiere al fine di evitare ristagni o deflussi incontrollati di acque meteoriche o di scarico del cantiere.

ART. 29 – NORME DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELL’AMBITO DELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

1) Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

2) La tav. P2b di Piano perimetra, rapportandole alle diverse zone, le classi di pericolosità idrogeologica di cui ai successivi articoli, nonché i limiti e le identificazioni numeriche progressive delle aree di classe IIIb, di cui al successivo art.34, delle aree di dissesto attivo o quiescente di cui alle tavole dell’allegato A1, “Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica”.

3) Tutti gli interventi ammessi ai sensi dei Titoli precedenti delle presenti Norme, potranno essere attuati solo se compatibili con le prescrizioni di cui ai successivi articoli 30, 31, 32, 33, 34. La seguente tabella riassume le possibilità ammesse nelle differenti classi di pericolosità geomorfologica.

TABELLA DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA’

CLASSE DI PERICOLOSITA’	LIVELLO STUDI E INDAGINI	OPERE DI RIASETTO (progettazione, esecuzione collaudo)	OPERE CONSENTITE Art.8 delle presenti Norme Commi da 1 a 12
I	D.M. 11.03.88	----	commi.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12
II	D.M. 11.03.88 con indagini geotecniche per fondazioni di nuove costruzioni.	----	commi 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 In ambiti di fondovalle ed in presenza di falda superficiale e/o ambiti esondabili esclusione di piani interrati; prescrizioni per quote di imposta e lavori di manutenzione. In ambiti collinari adeguate opere di fondazione.
IIIa	D.M. 11.03.88, indagini geologiche e geotecniche per definizione interventi di riassetto	Sì	commi 1,2,3,4,5: nuovi edifici per attività agricola non altrimenti localizzabili.
		No	commi 1,2,3,4, senza aumento di carico antropico; edifici per attività agricola non residenziale

IIIb	D.M. 11.03.88 88 indagini geotecniche e studi geologici. Definizione interventi di riassetto Territoriale	Sì	commi 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12; edifici per attività agricola.
		No	commi 1,2,3,4,5, senza aumento di carico antropico; per attività agricole nuovi edifici non residenziali

ART. 30 – INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE I

1) La Classe I non pone prescrizioni di carattere geologico; sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle norme urbanistiche, nel rispetto del D.M. 11.03.88.

ART. 31 – INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE II

1)La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all’effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 11.03.88. Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l’area di intervento in rapporto alle opere in progetto. La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini e la relazione idrologico-idraulica, come precisato al successivo art.36, dovranno illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto. In particolare per le aree di espansione di tipo C dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli indirizzi di cui alle schede dell’Allegato 1 “Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica”.

2)Le indagini di cui al precedente comma e le soluzioni progettuali adottate dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) la caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale);
- b) la verifica delle condizioni di stabilità estesa sia alle coperture che al substrato roccioso laddove le condizioni geostrutturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.);
- c) la verifica della pericolosità derivante da scarso drenaggio e/o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub-affiorante, attraverso la caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale). Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni. Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori.
- d) la verifica dei possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente nel caso di interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimali a porzioni già edificate o parzialmente edificate. Laddove le indagini

evidenzino possibili interferenze negative con l'esistente, ovvero le nuove opere in progetto (scavi) possano generare condizioni di instabilità di versante occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento a difesa dell'esistente prima di realizzare le nuove opere.

3) Non sono ammessi piani interrati sottofalda; la realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque).

4) Sono inoltre previste le seguenti prescrizioni locali:

- per le porzioni di territorio ricadenti in Classe II, comprese tra la Str. Com. Costa e Str. Com. Antegnasco e la fascia di versante di loc. T.Rosero (di Classe II all'interno dell'area sottoposta a vincolo idrogeologico), soggette a scarso drenaggio delle coperture, la realizzazione di nuovi edifici deve essere subordinata all'attuazione di interventi specifici riguardanti la raccolta e la canalizzazione delle acque di ruscellamento meteorico e di gronda e il drenaggio delle acque di imbibizione, di cui al precedente art.28 secondo le modalità previste nella relazione dell'allegato A1. Tali interventi dovranno essere progettati sulla base di adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche in conformità al D.M. 11/03/88, come previsto al successivo art.36.
- per le aree immediatamente retrostanti le aree di IIIa giacenti lungo i rii di Valle S. Pietro, Sauglio e Vaiors, entro un limite di 50 m dal perimetro della classe IIIa, la documentazione geologico-tecnica a corredo delle richieste di interventi dovrà comprendere specifico studio idrologico-idraulico al fine di verificare la compatibilità dell'intervento anche sotto tale profilo; dovrà essere verificata, inoltre, l'assenza di interferenze negative rispetto alle edificazioni e infrastrutture preesistenti.

ART. 32 - INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIA

1) Non sono ammesse nuove edificazioni per usi residenziali e/o produttivi-artigianali.

2) Per quanto riguarda gli edifici a qualunque uso destinati (residenziale, produttivo o agricolo) ricadenti in:

- ambiti di esondazione e dissesto morfologico di carattere torrentizio di intensità elevata e molto elevata (Le, Ae e Ab) ,
- fascia di rispetto di corsi d'acqua di cui al successivo art.35,
- ambiti di dissesti attivi, quiescenti (FA e FQ) o incipienti, di cui alla tav. P2b e alla tavola 2 dell'allegato A1 "Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica" sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e demolizione senza ricostruzione .

3) Per gli edifici eventualmente esistenti esterni alle aree di cui al comma precedente, e destinati ad usi residenziali o produttivi, sono ammessi ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali, ove previsti dalle Norme di zona e recupero ai sensi dei commi 1,2,3,4,5 dell'art.8 delle presenti Norme. Tali interventi saranno possibili solo a seguito di interventi di minimizzazione della pericolosità realizzati in base a studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità sono consentiti esclusivamente interventi ai sensi dei commi 1,2,3,4 dell'art.8 con esclusione dei cambi d'uso che implicino

l'aumento del carico antropico e delle unità abitative.

4) Per quanto riguarda le attività agricole esterne alle aree di cui al comma 2, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino edifici rurali di servizio e residenze ad esse collegate e connesse alla conduzione aziendale oltre gli interventi di cui ai commi 1,2,3,4,5 dell'art.8. Le nuove costruzioni dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e saranno possibili solo a seguito di interventi di minimizzazione della pericolosità realizzati in base a studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Il provvedimento di assenso potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo da parte dell'Amministrazione comunale delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità sono consentiti esclusivamente la realizzazione edifici rurali di servizio e gli interventi sugli edifici esistenti ai sensi dei commi 1,2,3,4 dell'art.8 con esclusione dei cambi d'uso che implicino l'aumento del carico antropico e delle unità abitative.

ART. 33 - INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIB

1) La Classe III b identifica porzioni di territorio edificate ed aree intercluse interessate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione dell'edificato esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale e di mitigazione della pericolosità. Tali aree sono normate in termini generali nel presente articolo e in dettaglio al seguente art.34.

2) Per quanto riguarda gli edifici a qualunque uso destinati (residenziale, produttivo o agricolo) ricadenti in:

- ambiti di esondazione e dissesto morfologico di carattere torrentizio di intensità elevata e molto elevata (Le, Ae e Ab) ,
- fascia di rispetto di corsi d'acqua di cui al successivo art.35,
- ambiti di dissesti attivi (FA) o incipiente,
sono ammessi interventi di cui ai commi 1,2,3,4 dell'art.8 solo a seguito delle opere infrastrutturali di riassetto territoriale e di mitigazione della pericolosità secondo le modalità di cui ai commi successivi. In assenza di tali opere sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e demolizione senza ricostruzione.

3) Per quanto riguarda gli edifici a qualunque uso destinati (residenziale, produttivo o agricolo) esterni alle aree di cui al comma 2 sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.8, come definiti dalle norme di zona e come dettagliati per singole aree al successivo art.34, esclusivamente a seguito delle opere infrastrutturali di riassetto territoriale e di mitigazione della pericolosità. L'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti nuove opere o nuove costruzioni potrà essere avviata solo a seguito del completamento delle opere necessarie di cui sopra.

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Il provvedimento di assenso potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo dei suddette opere.

Le opere di cui sopra (progettazione, realizzazione e collaudo) potranno essere gestite direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. All'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate

4) In assenza o parziale realizzazione delle opere infrastrutturali di riassetto territoriale e di mitigazione della pericolosità sono consentiti esclusivamente la realizzazione edifici rurali di servizio e gli interventi sugli edifici esistenti ai sensi dei commi 1,2,3,4,5 dell'art.8 con esclusione dei cambi d'uso che implicino l'aumento del carico antropico e delle unità abitative.

5) Nel caso particolare in cui gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino unicamente la necessità di interventi manutentivi, per quanto riguarda la realizzazione di opere esterne al lotto da edificare e, altresì, risultino determinanti ai fini della stabilità e minimizzazione della pericolosità interventi strettamente connessi alla nuova costruzione (fondazioni profonde, corpi di sostegno la cui realizzazione sia legata alla formazione degli scavi di imposta degli edifici, ecc.), il provvedimento di assenso potrà essere contestuale a quella delle opere infrastrutturali. In ogni caso l'abitabilità / agibilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere riassetto territoriale e di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento della funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

6) Nel caso particolare di dissesti a carattere locale interessanti porzioni di fabbricati e, laddove gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino la necessità di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di fondazioni indirette e/o adeguate opere di sostegno (muro su pali e tiranti) ove non praticabile la rilocalizzazione è possibile la demolizione e la ricostruzione in loco se compatibile con le norme di zona.

ART.34 - INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA DEGLI INTERVENTI DI MINIMIZZAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ DELLE CLASSI III B

1) La seguente tabella specifica per tutte le diverse aree di classe IIIb identificate nella tavola P2b di Piano e nell'allegato A1-tavola n.7, le prescrizioni relative agli interventi di minimizzazione della pericolosità e riassetto idrogeologico attraverso linee guida relative alle indagini di progetto e alle prescrizioni relative alle tipologie di intervento edilizio. Tali prescrizioni dettagliano localmente quanto detto al precedente art.33 e si applicano in relazione alle precedenti norme di zona del TITOLO III.

TABELLA DI INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA DEGLI INTERVENTI DI MINIMIZZAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ DELLE CLASSI III B

IDENTIFICAZIONE E N. AREA IIIb	CARATTERI MORFOLOGICI	INDAGINI DI PROGETTO	TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO PREVEDIBILI	INTERVENTI VIETATI E/O PRESCRIZIONI	
1	Estremo settore NW del territorio comunale a valle della S. Panoramica, fino a margine del Comune di Torino.	Versante collinare ad accentuata acclività con presenza di coperture con scadenti caratteristiche geotecniche.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico, drenaggio terreni di copertura, consolidamento, eventuale sottofondazione, realizzazione di fondazioni indirette.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante sarà possibile la realizzazione di nuovi interventi edilizi comportanti aumento di carico antropico.
2-3-4	Settore N del territorio comunale, versante meridionale di Bric della Croce. Quota 6-700 m s.l.m.	Fascia superiore di versante da mediamente a molto acclive. Presenza di coperture con scadenti caratteristiche geotecniche.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche e rilievi geotecnici, volti a determinare lo spessore delle coperture, le loro condizioni di stabilità, natura e condizioni del substrato.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamento, eventuale sottofondazione, realizzazione di fondazioni immerse nel substrato roccioso.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti, completamenti e nuove costruzioni.
5-6-7-	Settore N del territorio comunale, Loc. Tetti Rosero.	Versante collinare dell'alta valle del Rio Martello ad accentuata acclività. Prevedibili giaciture a franapoggio, presenza di coperture loessicali con scadenti caratteristiche geotecniche.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti e nuove costruzioni.
5bis 7bis	Settore N del territorio comunale, Loc. Tetti Rosero giacenti lungo il reticolo.	Versante collinare dell'alta valle del Rio Martello ad accentuata acclività. Prevedibili giaciture a franapoggio, presenza di coperture detritiche, attività erosiva.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e difesa antierosiva.	Sono consentiti esclusivamente: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.
8-9	Settore N tra Bric della Croce e Bric. S. Vito.	Settore di versante connesso ad una dorsale secondaria, da moderatamente a molto acclive.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, e rilievi geotecnici, volti a determinare lo spessore delle coperture, le loro condizioni di stabilità, natura e condizioni del substrato.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, opere di sostegno.	Effettuate le opere di sistemazione di versante sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti, e nuove costruzioni.
10	Versante orografico sinistro del Rio Vajors detto Rio Martello Loc. Tetti Rosero.	Versante collinare mediamente acclive interessato da frana di colamento quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti /sottofondazioni, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante e della verifica delle condizioni di stabilità mediante monitoraggio sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti.
11-12-13-14-15	Settore centro settentrionale interessante il versante meridionale di Bric. S. Vito e la testata della valle del Rivo del Costo.	Versante collinare da mediamente a molto acclive con presenza di coperture discontinue con scadenti caratteristiche geotecniche.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, fondazioni indirette, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante sarà possibile la realizzazione di ampliamenti, completamenti e nuove costruzioni.
16-17	Settore centro orientale interessante il versante orografico sinistro del Rio Vajors detto Rio Canape.	Versante collinare mediamente acclive con presenza di coperture con scadenti caratteristiche geotecniche.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, fondazioni indirette, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante sarà possibile la realizzazione di ampliamenti, completamenti e nuove costruzioni.
18	Settore centro occidentale interessante il versante orografico sinistro del Rio del Costo.	Versante collinare mediamente acclive interessato da frana di colamento quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, fondazioni indirette, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante verificato il raggiungimento di condizioni di stabilità mediante monitoraggio, sarà possibile la realizzazione di ampliamenti, completamenti.

IDENTIFICAZIONE E N. AREA IIIb	CARATTERI MORFOLOGICI	INDAGINI DI PROGETTO	TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI DI RIASETTO PREVEDIBILI	INTERVENTI VIETATI E /O PRESCRIZIONI	
19	Settore centro occidentale interessante il versante orografico destro del Rio Vajors detto Rio Canape.	Versante collinare da mediamente a moderatamente acclive interessato da frana di colamento quiescente (Tetti Canape).	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, fondazioni indirette, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante verificato il raggiungimento di condizioni di stabilità mediante monitoraggio, sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti.
20	Settore centro occidentale interessante il versante orografico sinistro del Rio Vajors detto Rio Canape.	Versante collinare da mediamente a moderatamente acclive interessato da frane minori non cartografabili (C. Bovero).	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, fondazioni indirette, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante verificato il raggiungimento di condizioni di stabilità mediante monitoraggio, sarà possibile la realizzazione di ampliamenti, completamenti e nuove costruzioni.
21	Settore centrale interessante la zona a S – SW del concentrico (versante orografico sinistro del Rio Sauglio detto Rio Gariglia).	Versante collinare poco acclive interessato da frana di colamento quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, fondazioni indirette, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante verificato il raggiungimento di condizioni di stabilità mediante monitoraggio, sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti.
22	Settore centrale interessante la zona a S – SW del concentrico (versante orografico sinistro del Rio Sauglio detto Rio Gariglia).	Versante collinare poco acclive interessato da frana di colamento stabilizzata.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, fondazioni indirette, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante verificato il raggiungimento di condizioni di stabilità mediante monitoraggio, sarà possibile la realizzazione di ampliamenti, completamenti e nuove costruzioni (S.C. della Cascina, S.C. Bora).
23	Settore centrale interessante la zona a S del concentrico Loc. Cimitero.	Versante collinare poco acclive interessato da frana di colamento quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, fondazioni indirette, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di sistemazione di versante verificato il raggiungimento di condizioni di stabilità mediante monitoraggio, sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti).
24-25-26-37-38	Settore centro meridionale lungo il Rio Valle S. Pietro.	Aree sub pianeggianti ricadenti al margine dell'area inondabile durante gli eventi alluvionali, pericolosità molto elevata Ee A.	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, verifica delle sezioni di deflusso.	Miglioramento delle opere di difesa esistenti e realizzazione di eventuali nuove opere, sistemazione idraulica delle sponde e pulizia dell'alveo	Sono consentiti esclusivamente: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.
27	Impianti sportivi Loc. Strada Com. del Busello.	Fascia medio inferiore di versante interessata da coltre di riporto mobilitata da recente frana di colamento attiva. Cedimenti e danni strutturati agli impianti sportivi.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggi geotecnici delle condizioni di stabilità (in corso).	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamenti e sottofondazioni, fondazioni indirette, opere di sostegno.	A seguito della realizzazione di opere di stabilizzazione e consolidamento, verificato il raggiungimento di condizioni di stabilità mediante monitoraggio, sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti.
28-29-30-31-32-33-34-35	Settore meridionale lungo il Rio Valle S. Pietro Loc. Titi Ghetto.	Aree sub pianeggianti ricadenti al margine dell'area inondabile durante gli eventi alluvionali, pericolosità molto elevata Ee A.	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, verifica delle sezioni di deflusso.	Miglioramento delle opere di difesa esistenti e realizzazione di eventuali nuove opere, sistemazione idraulica delle sponde e pulizia dell'alveo	Sono consentiti esclusivamente: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.
36	Settore meridionale in Loc. C. Fenoglio.	Area sub pianeggiante ricadente al margine dell'area inondabile durante gli eventi alluvionali, pericolosità molto elevata Ee A.	Studi geomorfologici e idrologico idraulici di dettaglio, verifica delle sezioni di deflusso.	Miglioramento delle opere di difesa esistenti e realizzazione di eventuali nuove opere, sistemazione idraulica delle sponde e pulizia dell'alveo	Sono consentiti esclusivamente: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, e gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

ART. 35 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA ED ALLA GESTIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE

1) Il PRG stabilisce che nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrato in classe IIIa in Tav.7 dell'allegato A1 ed in tavola P2b di Piano, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare (Le e Ae), e comunque per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una fascia non inferiore a 10 m. (R.D.523/04), è vietato ogni nuovo intervento edilizio. Non sono consentiti inoltre manufatti di alcun tipo, rilevati o riporti di terreno (salvo che per opere di difesa e sistemazione idraulica) né recinzioni, né stoccaggi di materiali vari (anche se provvisori), né parcheggi, né coltivazioni arboree.

2) Per quanto riguarda invece gli impluvi e le linee di drenaggio non ricadenti nelle categorie di cui al comma precedente e anche non individuati cartograficamente - comprendenti: zone di testata, linee principali di drenaggio - vige una fascia di rispetto inedificabile pari ad almeno m.5 (ampiezza totale m.10) dall'asse dell'alveo attuale, siano essi di proprietà pubblica o privata.

3) In ogni caso tutti gli interventi di modificazione del regime idrogeologico del reticolo idrografico minore (comprendente oltre ai rii minori collinari, l'insieme degli scoli, dei fossi, dei compluvi dei drenaggi agricoli ecc.), non identificato come acqua pubblica, non saranno ammessi ed in particolare: restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura; cambiare l'assetto del letto dei corsi d'acqua mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, intubazioni, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi senza comprovati motivi di protezione idrogeologica.

4) Con riferimento a tutti i corsi d'acqua esistenti principali e minori, oltre al divieto di alterarne il regime idrogeologico, nel caso di interventi per il rifacimento di tratti attualmente intubati o relativi alle aree ad essi adiacenti, questi stessi dovranno essere riportati a cielo aperto ovvero, se ciò non fosse possibile, essere ricoperti con griglie metalliche asportabili, e se necessario transitabili veicularmente. In particolare, eventuali opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua potranno essere esclusivamente realizzate mediante ponti, la cui sezione di deflusso non riduca la larghezza dell'alveo a monte dell'opera.

ART. 36 - DOCUMENTAZIONE GEOLOGICO TECNICA A CORREDO DI NUOVI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G. NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO

1) In relazione alla classe di pericolosità viene definita la documentazione da fornire in sede di intervento con le seguenti precisazioni:

- classe IIIa e b

Gli studi di compatibilità geomorfologica comprensivi delle indagini geologiche e geotecniche sono precisati per singola area o tipo di area ai precedenti articoli 32, 33, 34;

- classe II

Gli interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia non sono soggetti alla presentazione della relazione geologico-tecnica.

Gli interventi di realizzazione di nuove recinzioni o di interrimento di serbatoi (acqua, combustibile o altro) debbono essere accompagnati da una relazione geologico-tecnica senza obbligo di indagini geognostiche.

2) Nelle aree interessate da elementi di pericolosità derivanti da prolungato ristagno delle acque meteoriche e allagamenti a bassa energia di cui alla tav. 2 dell'allegato A1 (voce Esondazioni e

dissesti morfologici di carattere torrentizio voce “areali” e “zone di ristagno”) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 11.03.88:

A) Relazione geologica che dovrà riportare:

- 1) Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità.
- 2) Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici. e problematiche legate al reticolo idrografico.
- 3) Analisi delle condizioni idrogeologiche generali con rilevazione della piezometria e dei principali parametri idrogeologici.
- 4) Studio idrologico e definizione della quota di imposta dell'intervento in relazione alla situazione topografica locale.
- 5) Elaborati cartografici: Carte e sezioni geologiche, e ulteriori elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica, carta delle isopiezometriche, carta della soggiacenza, ecc.).

B) Relazione geotecnica contenente:

- 1) Programma indagini geognostiche - geotecniche. La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)".
- 2) Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.
- 3) Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.
- 4) Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità degli scavi, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, ecc.
- 5) Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.
- 6) Documentazione da allegare: Planimetria indagini geognostiche - geotecniche. Tabulati di indagine geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc.

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

3) In tutto il resto del territorio negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 11.03.88ati

A) Relazione geologica che dovrà riportare, ai sensi del D.M. 11.03.88:

- 1) Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione, origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità;
- 2) Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici, dei dissesti in atto o potenziali;
- 3) Analisi delle condizioni idrogeologiche.
- 4) Elaborati cartografici: Carte e sezioni geologiche, ed eventuali elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica dei dissesti, ecc.).

B) Relazione geotecnica contenente:

- 1) Programma indagini geognostiche - geotecniche. La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)".
- 2) Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.
- 3) Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.
- 4) Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità del versante e dei fronti di scavo, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, consolidamenti,

- drenaggi, ecc.
- 5) Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.
 - 6) Documentazione da allegare: Planimetria indagini geognostiche - geotecniche. Tabulati di indagine geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc. Verifiche geostatiche, tabulati calcolo e sezioni.

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

TITOLO VII° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 37 - DEROGHE

1) Ai sensi e per gli effetti dell'art.16 L. 6/8/1967 n° 765, eventuali deroghe alle presenti norme di attuazione potranno essere concesse soltanto per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, per motivate esigenze di interesse generale e previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.3 della L.21/12/1955 n° 1357.

ART. 38 - DISPOSIZIONE TRANSITORIA

1) Conservano validità ed efficacia, fino alla scadenza stabilita, convenzioni e/o norme d'attuazione e caratteristiche planivolumetriche ed edilizie degli strumenti urbanistici esecutivi già vigenti e in fase di completamento.

2) Verranno parimenti valutate sulla base degli indici, parametri e criteri di calcolo stabiliti dal PRGC vigente al momento del rilascio dell'originario provvedimento di assenso, le “varianti” a concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate prima dell'adozione del presente Progetto Preliminare, purché la richiesta di variante sia stata presentata prima dell'adozione del Preliminare predetto.

3) Per tutte le aree soggette a previsioni edificatorie dal precedente PRG ed in fase di realizzazione, vigono, oltre le prescrizioni di area ed i vincoli definiti dalle presenti Norme e cartografie di Piano, le seguenti ulteriori possibilità:

- la volumetria realizzabile massima è quella ammessa dal PRG vigente alla data del rilascio della Concessione;
- la volumetria potrà subire modifiche di sagome, localizzazione e orientamento solo all'interno del lotto di pertinenza